

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE  
CAMPUS DE LARANJEIRAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA**

**FAVELAS DISFARÇADAS  
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE**

**LARANJEIRAS  
2014/2**

**FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA**

**FAVELAS DISFARÇADAS  
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE**

Trabalho de Conclusão de Curso II  
apresentado ao Departamento de Arquitetura e  
Urbanismo da Universidade Federal de  
Sergipe, como requisito para obtenção do  
título de Bacharel em Arquitetura e  
Urbanismo.

**Orientador: Dr. Fernando Antonio Santos de Souza**

**LARANJEIRAS  
2014/2**

FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA

**FAVELAS DISFARÇADAS: PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM  
ARACAJU/SE**

Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado em 06 de março de 2015, pela  
seguinte banca examinadora:

Prof. Dr. Fernando Antonio Santos de Souza  
Universidade Federal de Sergipe

Prof. MsC. Sarah Lúcia Alves França  
Universidade Federal de Sergipe

Prof. Esp. Viviane Oliveira de Jesus  
Arquiteta e Urbanista

Média Final: 9,5

Laranjeiras, 06 de março de 2015

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus, porque antes de qualquer coisa, sem Ele, eu nada seria.

A meus pais que tanto me apoiam, ouvem e estimulam em todos os momentos desse curso que escolhi com tanto amor.

A meus amigos, por toda a compreensão e força.

A meus amigos da UFS, porque esse trabalho só foi possível graças à existência deles partilhando sorrisos e tristezas todos os dias dessa vida acadêmica e essa vitória é nossa. Especialmente Bela e Nanda, minhas escudeiras, Arthur e Paula, que mais que amigos, também foram grandes irmãos nessa caminhada e nesse TCC.

Aos mestres, que durante essa jornada não cansaram de se empenhar pelo nosso aprendizado, especialmente a Fernanda, Marianna e Raquel.

A meu orientador e amigo, Fernando Antonio, pela paciência, dedicação e por transmitir tanta sabedoria e segurança, ensinando-me, também, a amar cada vez mais a ciência social de arquitetura e urbanismo.

A Sarah e Viviane, pelas contribuições para este trabalho, muito obrigada pelas palavras de vocês!

A Mercês e à equipe de habitação da Emurb, pela enorme contribuição para a realização dessas pesquisas.

A todos que direta e indiretamente contribuíram para essa vitória, toda a minha gratidão. Deus lhes abençoe!

**Dedico este trabalho aos pesquisadores que buscam aliar a fé e a razão, convictos de que um potencializa o outro.**

*“Sofro para que eles sejam confortados em seus corações e assim, estreitamente unidos no amor, se enriqueçam com a plenitude da compreensão, a fim de conhecerem o mistério de Deus: Cristo, no qual estão escondidos todos os tesouros da sabedoria e da ciência.”*

(São Paulo em carta aos Colossenses)

## **RESUMO**

Criado em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida vem construindo moradias para suprir o histórico déficit habitacional brasileiro. A institucionalização do Programa, no entanto, resume a questão habitacional a números, uma vez que ultrapassa a política ambiental proposta pela Constituição, deixando de lado a questão fundamental da habitação: a qualidade do habitat. Esse trabalho foi desenvolvido com o propósito de avaliar a atuação do programa em Aracaju/SE, observando sua implantação e os impactos gerados sobre a população com faixa de renda mensal até R\$ 1.600 e esclarecer a maneira como a habitação popular tem sido preconizada pela relação pública com a iniciativa privada. Para obtenção dos resultados, foram realizadas pesquisas bibliográficas e institucionais, entrevistas e visitas in loco. Foi constatado o baixo e lento atendimento da demanda da faixa que possui o maior déficit habitacional da cidade, diferentemente das outras, além das precárias condições habitacionais qualitativas, especialmente no que se refere às representações sociais do ser no habitat, ou seja, sua identidade.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida, Habitação de Interesse Social, representação social do habitat.

## **ABSTRACT**

Created in 2009, the Minha Casa Minha Vida Program has been building homes to meet the Brazilian historic housing deficit. The institutionalization of the program, however, summarizes the housing issue to numbers, since it goes beyond the environmental policy proposed by the Constitution, setting aside the fundamental issue of housing: the quality of the habitat. This work has been developed in order to evaluate the program's performance in Aracaju/SE, and to observe on its implementation and impacts on the population with up to R\$ 1,600 monthly income, as well as to clarify how the public housing has been preconized vis-a-vis the relationship between the public and private sectors. To obtain such results, bibliographic and institutional surveys have been held, as well as interviews and site visits. It has been noted the low quality and slow service provided to the Track 1 demand, which has the largest housing deficit in the city, unlike the other, in addition to the poor quality housing conditions, especially regarding the social representations of the resident in his habitat, i.e. his identity.

Key-words: Minha Casa Minha Vida, Social Housing, social representation of habitat.

## **LISTA DE SIGLAS**

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

BNH – Banco Nacional de Habitação

BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CEF – Caixa Econômica Federal

DLM – Divisão de Licenciamento Multiresidencial

Emurb – Empresa Municipal de Obras e Urbanismo

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FCP – Fundação Casa Popular

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FHC – Fernando Henrique Cardoso

FJP – Fundação João Pinheiro

HIS – Habitação de Interesse Social

IAPs – Institutos de Aposentadorias e Pensões

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MCidades – Ministério das Cidades

OGU – Orçamento Geral da União

ONU – Organização das Nações Unidas

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PlanHab – Plano Nacional de Habitação

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMA – Prefeitura Municipal de Aracaju



PNHU – Programa Nacional de Habitação Urbana

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SNH – Secretaria Nacional de Habitação

SNHIS – Secretaria Nacional de Habitação de Interesse Social

TCC – Trabalho de Conclusão de Curso

UH – Unidades Habitacionais

## SUMÁRIO

<b>1. Introdução .....</b>	<b>11</b>
<b>2. A atuação do Estado e a questão da Habitação social no Brasil .....</b>	<b>17</b>
<b>3. O Programa Minha Casa Minha Vida .....</b>	<b>26</b>
3.1. Institucionalização do Programa .....	26
3.2. Marco Legal .....	30
3.3. Engenharia financeira .....	34
<b>4. Configuração físico-espacial dos empreendimentos em Aracaju .....</b>	<b>43</b>
<b>5. Habitat social e o Programa Minha Casa Minha Vida .....</b>	<b>51</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>53</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>55</b>
<b>ANEXOS</b>	
A - Especificações Mínimas Programa Minha Casa Minha Vida .....	58
B – Unidade de Habitação Padrão do Residencial Jaime Norberto Silva	
C – Unidade de Habitação Casa Adaptada do Residencial Jaime Norberto Silva	
D – Unidade de Habitação Padrão do Residencial Jardim de Santa Maria	
E – Unidade de Habitação Adaptada do Residencial Zilda Arns	
F – Unidade de Habitação Padrão do Residencial Belvedere	
G – Unidade de Habitação Adaptada do Residencial São Pedro	

## 1. INTRODUÇÃO

O direito à moradia tem sido reconhecido pelas políticas públicas como básico e essencial para a cidadania. A moradia é central para a constituição familiar, além de local privilegiado para a formação do indivíduo. O reconhecimento social do indivíduo e da família pede um endereço, assim como um nome e uma ocupação. É onde a pessoa e a família alimentam-se, sentem as alegrias ou tristezas, curam suas doenças, descansam ou mesmo trabalham em um espaço próprio e autônomo, sendo, portanto, fundamental para a integridade do ser. (SEADE, 2001)

A Fundação “Sistema Estadual de Análise de Dados” (SEADE, 2001 apud BARBO, 2005, p.13) do Estado de São Paulo explicita no trecho acima como o bem “habitação” é uma necessidade básica e determinante na estrutura social de um país, tal qual a saúde e a educação. A qualidade do habitat é um fator que interfere diretamente nas condições de vida da população, envolvendo dimensões, localização, qualidade e mobilidade – fatores diretamente relacionados à saúde, segurança, privacidade e à oferta de serviços e empregos na cidade; fatores socializadores para a população.

O explosivo crescimento demográfico observado no Brasil no século XX acarretou problemas, de ordem urbana, ainda hoje enfrentados, que interferem diretamente na qualidade do “habitar” e dos fatores que a ele estão ligados, como a concentração de renda e a precarização da moradia observada principalmente na relação de posse, uso e ocupação do solo, a insegurança, a ocupação de áreas de risco ou preservação ambiental, o uso de materiais inadequados, a ausência de equipamentos públicos, de sistemas hidráulicos ou sanitários, a alta densidade, os altos aluguéis, a coabitação, a péssima infraestrutura, a problemática oferta de serviços e, finalmente, as questões culturais relacionadas com as representações sociais.

As péssimas condições de habitabilidade obrigaram o governo a intervir nessa questão. SANTOS (1999, apud BARBO, 2005, p.14) destaca três especificidades do bem habitação que justificam a intervenção governamental:

- (1) a habitação é um bem muito caro, de modo que sua comercialização depende muito de esquemas de financiamento de longo prazo aos demandantes finais;
- (2) a habitação é uma necessidade básica do ser humano, de modo que toda família é uma demandante em potencial do bem habitação;
- (3) a habitação responde por parcela significativa da atividade no setor de construção civil, que, por sua vez, responde por parcela significativa da geração de empregos e do PIB da economia.

Todos esses fatores justificam a pesquisa deste trabalho, que analisa o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) destinado às camadas menos favorecidas da população em Aracaju/SE. Nessa perspectiva, faz-se necessária uma compreensão que abranja o histórico da questão habitacional no Brasil, para que se possa caracterizar melhor o Programa, atendo-se às particularidades legais e financeiras, que fazem dele diferente, mas também que põem em xeque a sua eficácia.

O déficit habitacional brasileiro é um dos maiores problemas enfrentados por diversos governantes, algo que demonstra a fragilidade da nossa sociedade, entretanto, esconde as idiossincrasias culturais com suas representações sociais. Visando enfrentar esta problemática que afeta a população em geral e, de forma mais evidente, atinge a grande maioria das famílias pobres brasileiras, foi criado o programa *Minha Casa Minha Vida*, pela Medida Provisória nº 689, de 13 de Abril de 2000, posteriormente transformada na Lei nº 11.977 de 2009, objeto de estudo desta pesquisa.

Já se passaram quase oito anos desde o lançamento deste programa. Nesse período, que vai da sua criação em 2007 até os dias atuais, milhares de habitações foram construídas e o programa passou por sucessivas revisões, sendo constantemente alterado e ampliado. Várias camadas da sociedade brasileira com rendimentos até dez salários mínimos foram atendidas, provocando impactos significativos na diminuição do déficit habitacional e na configuração urbana das cidades brasileiras, especialmente as médias e pequenas cidades.

No Brasil, a questão da habitação social tem um histórico complexo, e muito variado, diversos ministérios foram criados durante os últimos anos e muitas políticas públicas entraram em vigor, mas nenhuma teve uma repercussão tão grande quanto a política do Programa Minha Casa Minha Vida, que tem promovido a edificação de novas unidades habitacionais por todo o país, promovendo a casa própria para famílias, das que não possuem renda alguma àquelas que recebem até R\$ 5.000,00. No entanto, são pertinentes alguns questionamentos sobre essas unidades habitacionais, pois elas são, muitas vezes, a realização do sonho da casa própria, mas elas podem não ser adequadas para seus habitantes. Essa é uma questão fundamental. Partindo dessa premissa, este trabalho reúne os critérios e conceitos de habitação para o PMCMV, focado na faixa de renda familiar até R\$ 1.600, além de apurar a forma como a relação “habitação popular  $\times$  investimento público  $\times$  iniciativa privada” interfere na produção das unidades habitacionais para as classes menos favorecidas da sociedade.

Este trabalho tem como objetivo analisar o PMCMV, através de sua institucionalidade e das exigências específicas para a Faixa 1 (legislação própria do Programa), da engenharia financeira e a avaliação dos empreendimentos construídos em Aracaju/SE, tendo como referência a busca da dimensão qualitativa do habitat social.

Até o final do século XIX, o governo do Brasil não intervinha diretamente na questão habitacional do país. As moradias eram construídas por quem tinha condições de investir. Esse segmento da população produzia edificações à própria vontade, para serem ocupadas por meio de aluguel para os que pudessem pagar – surgiram os famosos cortiços, ainda existentes até hoje. Os primeiros traços de intervenção estatal apareceram com o medo do crescimento de epidemias nas áreas urbanas, devido às péssimas condições de salubridade dessas habitações. Até que, na década de 30, foram criados os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), controlados pelo Ministério do Trabalho, que trouxeram a primeira forma de produção de habitações, promovidas pelo Estado para atender a demanda de categorias profissionais específicas. Eram utilizados recursos de fundo de aposentadoria que podiam ter até 50% de suas aplicações dirigidas à construção e ao financiamento habitacional. Essa forma de atendimento privilegiava as classes que possuíam emprego.

Posteriormente, a ditadura Vargas interviu com a Lei do Inquilinato, que congelava os aluguéis, inibindo a proliferação do mercado de locação de habitações e, assim, impulsionando o crescimento do mercado da casa própria. Com o valor dos aluguéis congelados, a população passou a acumular um mínimo de capital, suficiente para que pudessem produzir suas próprias moradias em favelas e loteamentos periféricos – contribuindo para o crescimento desordenado das cidades, que já vinha se evidenciando nas áreas centrais, devido à ausência de políticas urbanas sociais.

A Fundação Casa Popular, criada logo em seguida, também não deu conta de atender a crescente demanda por moradias. Com o crescimento cada vez maior do êxodo rural, esse número aumentou ainda mais. Para tratar isso (também por estratégia política), o Regime Militar criou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) introduzindo o Banco Nacional de Habitação (BNH), que produziu mais de 4 milhões de unidades habitacionais sem, entretanto, resolver a questão da habitação dos segmentos sociais mais pobres do país (VASGAS; ARAUJO. 2014, p. 108). Um dos instrumentos do SFH foi o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), constituído pela poupança dos trabalhadores, que subsidiavam o próprio sistema e que, na verdade, só produziu casa para a população com maior poder aquisitivo, promovendo uma maior concentração de renda. Até 2011, o SFH financiou

12.301.356 moradias, sendo 7.465.592 por meio do FGTS. (VASGAS; ARAUJO. 2014, p. 110)

Essa produção habitacional, até esse momento, foi fortemente influenciada por fatores financeiros diretamente incidentes no Fundo. Em seguida, esses fatores econômicos foram ampliados pela crise da dívida externa, com o aumento do desemprego, inadimplência dos mutuários e inflação, de forma que o SFH entrou em colapso. Na década de 2000, quando foram criados o Estatuto das Cidades (2001) e o Ministério das Cidades (MCidades), em 2003, traços de mudanças puderam ser percebidos na nova concepção sobre o habitat brasileiro, que culminou com a criação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab). A nova política passou a exigir a criação de Planos Diretores Participativos dos municípios, que deviam conter uma política de desenvolvimento urbano que permeasse o controle social e a descentralização de políticas habitacionais da esfera federal, devendo, assim cada cidade possuir seu Plano Local de Habitação de Interesse Social, que seria submetido ao PlanHab. Nesse sentido, a questão da habitação passou a ser vinculada ao desenvolvimento urbano, entretanto o seu enfrentamento permanecendo como uma questão quantitativa a ser respondida pelo mercado.

A implementação do PlanHab trouxe de volta o debate sobre a questão habitacional, retomando o planejamento urbano em novas bases institucionais para a promoção do acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, servindo de base e orientação para as pesquisas sobre as condições e necessidades habitacionais da população pobre e para a formulação de proposições comprometidas com a superação das dificuldades históricas acumuladas pelos segmentos sociais excluídos. (SOUZA, 2013)

Nesse sentido, a carência habitacional no Brasil foi estimada em 2008, pelo Ministério das Cidades e corresponde a um déficit de 5.546 milhões de domicílios, dos quais 4.629 milhões, ou 83,5%, estão localizados nas áreas urbanas (BRASIL, Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação, 2011). Além de envolver um grande número de novas moradias que necessitam ser construídas, a questão da habitação de interesse social continua sendo um problema complexo e diverso que diz respeito não só ao déficit habitacional quantitativo, mas à falta de infraestrutura, à estrutura urbana, à ilegalidade da posse da terra, à insegurança física da moradia, aos riscos de saúde e ao comprometimento com o bem-estar da população expressos pelas representações sociais nele envolvidos.

A carência por moradia digna abrange riscos de saúde e falta de bem-estar. Essas carências, em geral, estão associadas às formas de implantação da moradia, inclusive à sua espacialidade, iluminação e ventilação das edificações e às diferenças culturais que envolvem

demandas que variam histórica e geograficamente. Essas formas, padrões e tipologias arquitetônicas representam, de certo modo, a condição física de produção e reprodução da vida, revelando o nível de existência da população que se manifesta de forma singular e diversa em cada canto do país (SOUZA, 2013).

A questão habitacional nacional a partir da nova Constituição é entendida como uma política de Estado, a ser pactuada com a comunidade local, contando com a participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos, devendo extrapolar as gestões governamentais e se preocupar, principalmente, com a qualidade da moradia que está sendo construída.

O PMCMV foi lançado em março de 2009, na contramão do PlanHab. Caracterizado como um plano bem sucedido, atingiu a sua meta de financiar a construção de um milhão de moradias para as famílias com recursos entre zero e dez salários mínimos, utilizando subsídios inversamente proporcionais aos recursos.

De um modo geral, há um consenso na literatura sobre a atuação do PMCMV. Em todo o país, têm sido implantados conjuntos habitacionais nas periferias onde o preço da terra urbanizada é menor, utilizando, portanto, a lógica excludente de mercado, sem considerar a função social da propriedade da terra urbana estabelecida pelo Estatuto da Cidade. Verifica-se o gradativo abandono da política urbana que vem sendo substituída pelos interesses imobiliários e financeiros privados em detrimento dos interesses do conjunto da população menos favorecida. (SOUZA, 2013)

Para Maricato (2013), o Programa promoveu ainda a inclusão de um nicho da classe média que não tinha acesso ao mercado imobiliário formal privado, abrangendo o seguimento que ganha entre seis e dez salários mínimos, não contemplando o grupo entre zero e três salários.

Em Aracaju, o déficit habitacional em 2007 foi calculado em 20.851 domicílios, sendo 19.955 ocupados por famílias que recebem entre zero e três salários mínimos (PLHIS – Aracaju, 2010), representando 95,7% do total do déficit. De acordo com a Empresa Municipal de Obras e Urbanização da Prefeitura Municipal de Aracaju (Emurb) até 2013, faziam parte do Programa PMCMV quatro empreendimentos direcionados ao grupo com rendimentos entre zero e três salários mínimos. Foram entregues 578 unidades habitacionais do PMCMV em 2012 para essa faixa de renda e estava em andamento a construção de mais 684 unidades habitacionais em 2014. Esses investimentos necessitam ser estudados e avaliados à luz dos acontecimentos recentes que vêm acompanhando a implementação da política de desenvolvimento urbano brasileira, tendo como referência norteadora os princípios do habitat

humano, a fim de contribuir para o entendimento da realidade habitacional de interesse social do país.

Dessa forma faz-se necessário o estudo e a pesquisa da produção de habitação, principalmente do PMCMV em suas especificidades, para compreender a disparidade entre as diretrizes normativas e a necessidade, que vai muito além de números.

Nesse sentido, torna-se imprescindível avaliar os empreendimentos do Programa PMCMV em Aracaju, a fim de contribuir para o entendimento da influência do investimento público associado à iniciativa privada (as empreiteiras) quando objetivam reduzir um déficit nacional de habitação, onde, na verdade, a principal interessada é a população mais carente da sociedade.

O capítulo a seguir aborda um breve histórico da habitação social no Brasil, focando nas ações do Estado voltadas para a política habitacional e urbana, e as classes sociais a quem ela atendia. No próximo, faz-se uma revisão da institucionalidade e do marco legal do PMCMV, principalmente na Faixa de renda 1, para que seja, a seguir, delineado um perfil da engenharia financeira em Aracaju e questionar a relação Estado–Iniciativa Privada interferindo na qualidade da habitação. O capítulo seguinte traz os empreendimentos do PMCMV em Aracaju e procura contrapor-los à questão social do habitat, principalmente no que se refere às ações induzidas pelas falhas da institucionalidade do Programa encontradas anteriormente.

Para o desenvolvimento deste trabalho foi realizada, inicialmente, uma revisão bibliográfica e uma pesquisa em sítios institucionais. Também foram realizadas pesquisas de campo e institucionais para obtenção de dados, tabelas e plantas, bem como entrevistas com profissionais da área lotados na Emurb e moradores dos condomínios.



## 2. A atuação do Estado e a questão da Habitação Social no Brasil

Até o final do século XIX, como já exposto, o Estado brasileiro não intervinha no mercado de moradia (VASGAS; ARAUJO, 2014, p.106). Proprietários rentistas contratavam diretamente a construção de casas para alugar aos que pudessem pagar, caracterizando-se, desde então, como uma produção habitacional excludente. Era o período, após o declínio cafeeiro, de crescimento industrial na Nova República, momento em que imigrantes e escravos recém-libertos eram mão-de-obra barata e abundante, necessitados de habitações que fossem próximas a seus locais de trabalho nas principais cidades e capitais do país. A habitação coletiva, cortiços, casas de cômodos e vilas operárias foram as formas mais rápidas e acessíveis para solucionar esse problema (BARBO, 2005):

(...) quase sempre os aposentos são pequeníssimos: 2,5m de frente por 3m de fundos, ocupados por operários sem família. A lotação que se lhes dá raro excede do normal, entretanto que a realidade é bem diversa, sabido como o acúmulo de gente nestes lugares excede de muito os limites do razoável (...) quase todas contêm nos cômodos do fundo aposentos para aluguel e estes, de ordinário, nas piores condições de asseio, posição e capacidade. Nos fundos dos depósitos de madeira e outros materiais de construção, nos terrenos com oficina e canteiro, nas cocheiras e estábulos, os cortiços improvisados, feitos de tábuas e alguns cobertos de zinco são das piores que temos examina. (MOTTA, apud BONDUKI, 1997).

Estas soluções “populares” para atender as necessidades habitacionais dos trabalhadores se transformaram num problema para toda a sociedade, devido às suas condições insalubres, que representavam uma ameaça de infecções e epidemias para toda a população urbana, trazendo então à tona a discussão de novas formas regulatórias sobre as cidades, que caracterizaram o higienismo, primeira intervenção do Governo Brasileiro na questão habitacional (COELHO apud BARBO, 2005). A administração de Pereira Passos (1902-1906) deu início a um processo de erradicação das habitações coletivas e alugadas pela população de baixa renda no centro da cidade, e de construção de habitações de baixo custo nos subúrbios para a classe trabalhadora (vilas operárias), provocando um aumento no valor das terras centrais e periféricas e a consequente expulsão dos mais pobres para os subúrbios e os morros ao redor da cidade, formando, assim, as primeiras favelas (MORAIS et al apud BARBO, 2005). Essa primeira iniciativa, de caráter salutar, demonstra uma intervenção urbana não centrada no problema maior, que eram as moradias precárias, tendo, dessa forma, o governo contribuído para a ocupação periférica e irregular de habitações inseguras em áreas de risco, inserindo também problemas urbanos relacionados à mobilidade, ao saneamento e à paisagem das cidades.

A partir do Governo Vargas, começa-se a observar diretamente a intervenção do Estado na questão habitacional, onde percebe-se que, pouco a pouco, o país vai dando passos rumo a uma formulação de política de intervenção no setor habitacional (COELHO, 2002). Até a década de 30, a forma dominante de morar era a casa de aluguel, que, no período, era superior a 80% da população (incluindo a classe média). (SAMPAIO apud BONDUKI, 1997).

O clima político, econômico e cultural durante a ditadura Vargas (1930-45) colocou em cena o tema da habitação social com uma força jamais vista anteriormente... Embora continuasse presente, a questão sanitária passou para segundo plano nos debates sobre a habitação social e surgiram novos temas, condizentes com o projeto nacional-desenvolvimentista da era Vargas: primeiro a habitação vista como condição básica da reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de industrialização do país; segundo, a habitação como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador e, portanto, decisiva na criação do ‘homem novo’ e do trabalhador-padrão que o regime queria forjar, como sua principal base de sustentação política (Bonduki, apud BARBO, 2005).

A partir de 1930, então, a questão principal passou a ser viabilizar o acesso à moradia, quando foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), utilizando parte de suas receitas na construção de casas de conjuntos e financiamento de moradias para seus associados. De 1937 a 1964 foram construídos 279 conjuntos, num total de 47.789 moradias e financiadas 72.236 habitações – os primeiros números habitacionais do país. Embora os números sejam modestos, demonstram uma nova forma de ação do Estado, ou seja, como o Estado interfere diretamente na produção de habitação (RODRIGUES, 2013).

Em 1946 houve uma nova ação do governo na questão habitacional, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP) como primeiro órgão específico de âmbito nacional para tratar dos problemas habitacionais, diferentemente dos IAPs que atendiam apenas seus associados. Foi quando surgiram, no âmbito do governo estadual e municipal, instituições com os mesmos fins. O fraco desempenho da FCP, face ao déficit habitacional que historicamente vinha se acumulando, estimulou a autoconstrução e ampliação da divisão entre a cidade formal e a informal (MARICATO, 1997). Segundo Maricato, uma nova interpretação foi dada à moradia precária quando, durante o período do Regime Militar, teve início a formação de um pensamento crítico, influenciado pela “nova” sociologia urbana europeia, abordando-a como objeto de estudo da cidade dividida, produto do capitalismo periférico, contrapondo-se ao pensamento dualista que concebia duas cidades independentes: a cidade formal e a cidade periférica. (SOUZA, 2013)

Até 1946, ano em que a Fundação da Casa Popular foi extinta, foram construídas 19 mil unidades, pouco mais de novecentas unidades por ano, concentradas principalmente na região sudeste. Resultados tão modestos demonstram que a Fundação da Casa Popular limitou-se a construir onde os recursos permitiam e os interesses determinavam (RODRIGUES, 2013).

Houve também a “Lei do Inquilinato” (1942), que decretou o congelamento dos aluguéis. A inflação tornava irrisórias as prestações – fixas – pagas nos planos de financiamento e não possibilitava novos investimentos. Rodrigues (2013) observa que essa lei, por conta da inflação, tornou deficitários os conjuntos, além da crise da previdência com o esvaziamento progressivo das reservas do sistema previdenciário, agravando, assim, ainda mais a situação habitacional, diminuindo a colocação de novos imóveis no mercado de locação, provocando uma enorme quantidade de despejos, ou vendendo as unidades de alugueis aos associados, também em prestações fixas. (RODRIGUES, 2013, p. 56)

Em 1964, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Federal de Habitação (SFH), com os objetivos de coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada, estimulando a construção de moradias populares; financiar a aquisição da casa própria, melhoria do padrão habitacional e do ambiente; eliminar as favelas; aumentar o investimento da indústria de construção e estimular a poupança privada e o investimento (RODRIGUES, 2013, p.57).

Com o BNH, a ideia da “moradia como propriedade estatal” cede lugar ao “sonho da casa própria” (SOUZA, 2013). Com esse entendimento, a comercialização de unidades habitacionais passa a ser intensa, incluindo em seus por menores o objetivo de absorver a massa de trabalhadores profissionalmente desqualificados e sem empregos. O SFH utilizava recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) – baseado em poupança voluntária, destinado a famílias com renda média – e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) – constituído de 8% de todos os salários do setor privado, aplicados a uma taxa de juros de 3% ao ano e uma pequena correção parcial da inflação, cuja prioridade é financiar habitação para população de baixa renda (VASGAS, 2014, p.109). No caso de sua utilização para o financiamento habitacional, os juros variam entre 6% e 8,16% ao ano, mais a inflação do período, dependendo da faixa de renda atendida (CARDOSO, 2013, p.17).

A política habitacional começa, então, a aparecer com a finalidade de diminuir o déficit habitacional e gerar novos empregos com o aumento das construções – foi a primeira vez que o pensamento sobre a habitação aparece sob essa perspectiva para o governo, pois

como a indústria de construção civil utiliza mão de obra em larga escala, incentivar a indústria de construção é também tentar atenuar a crise econômica. Ao mesmo tempo, alimenta-se mais o “sonho da casa própria”, contribui-se para a “estabilidade social” e torna os proprietários “aliados da ordem”, como disse o então Ministro Roberto Campos (RODRIGUES, 2013, p. 57).

No entanto, com essa compreensão sobre a habitação social sendo, mais uma vez, conduzida pela perspectiva capitalista, a população mais necessitada, que não pudesse arcar com os custos da habitação, seria excluída. Isso resultou em grandes conjuntos habitacionais edificadas na periferia das cidades, sem infraestrutura, com unidades de tamanho reduzido, espaços públicos de baixa qualidade e sem a necessária articulação urbana, mantendo a separação do debate entre a questão habitacional e a problemática da cidade. (JESUS; SANTANA; SOUZA, 2014)

Rodrigues (2013), observa que nos primeiros anos, os investimentos do BNH privilegiaram as classes populares, na tentativa de legitimar o regime militar, mas isso ficou no primeiro momento, pois entre 1970 e 1975 o segmento popular passa para segundo plano, voltando a se tornar prioritário a partir de 1975. A crise econômica do final da década de 70 e durante a década de 80 resultou no desemprego e, conseqüentemente, a diminuição do recolhimento do FGTS e de depósitos em poupança. Assim, cresceu o número de inadimplentes, que está relacionado ao aumento do desemprego, bem como o aumento da retirada do FGTS e também aumento do valor das prestações mensais, levando o BNH à falência em meados de 1986, após 22 anos, deixando um grande déficit habitacional e carência de recursos para a produção de novas unidades.

Dessa forma, na década de 90, o Fundo passou por momentos de crise, uma vez que o país passou por uma grande inflação e crise financeira bem nessa época, causando, mais uma vez, uma grande diminuição do FGTS e aumento dos saques. Além disso, a partir de 1994, vieram as primeiras “turmas” de trabalhadores que completaram o ciclo de 30 anos com o FGTS, chegando, então, inúmeras aposentadorias na conta desse Fundo previdenciário.

Após a Constituição de 1988, cada vez mais observa-se que os municípios (e alguns governos estaduais) passam a atuar como agentes promotores da habitação de interesse social, promovidos graças à reforma constitucional e política trazida pela própria Constituição, além também de alguns autores considerarem que essa autonomia tenha sido provocada pelas inúmeras crises por que passou o BNH, tendo então os governos locais assumido iniciativas no campo da habitação social, num processo caracterizado em alguns estudos por

“descentralização por ausência”. (ARRETCHE, 2000 *apud* CARDOSO, 2013; CARDOSO e RIBEIRO, 2000 *apud* CARDOSO, 2013, p.23)

No entanto, algumas tentativas federais de atuação junto à questão da habitação se destacam nesse período, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado no governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC). Esse programa era operado pela Caixa Econômica Federal (CEF) com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e do FGTS – com um valor reduzido das prestações dos financiamentos, que não viesse a prejudicar o fundo –, o crédito era repassado para companhias construtoras que, após produção, entregavam os empreendimentos para a CEF, responsável pela alocação da população a ser beneficiada. (CARDOSO, 2013, p.24)

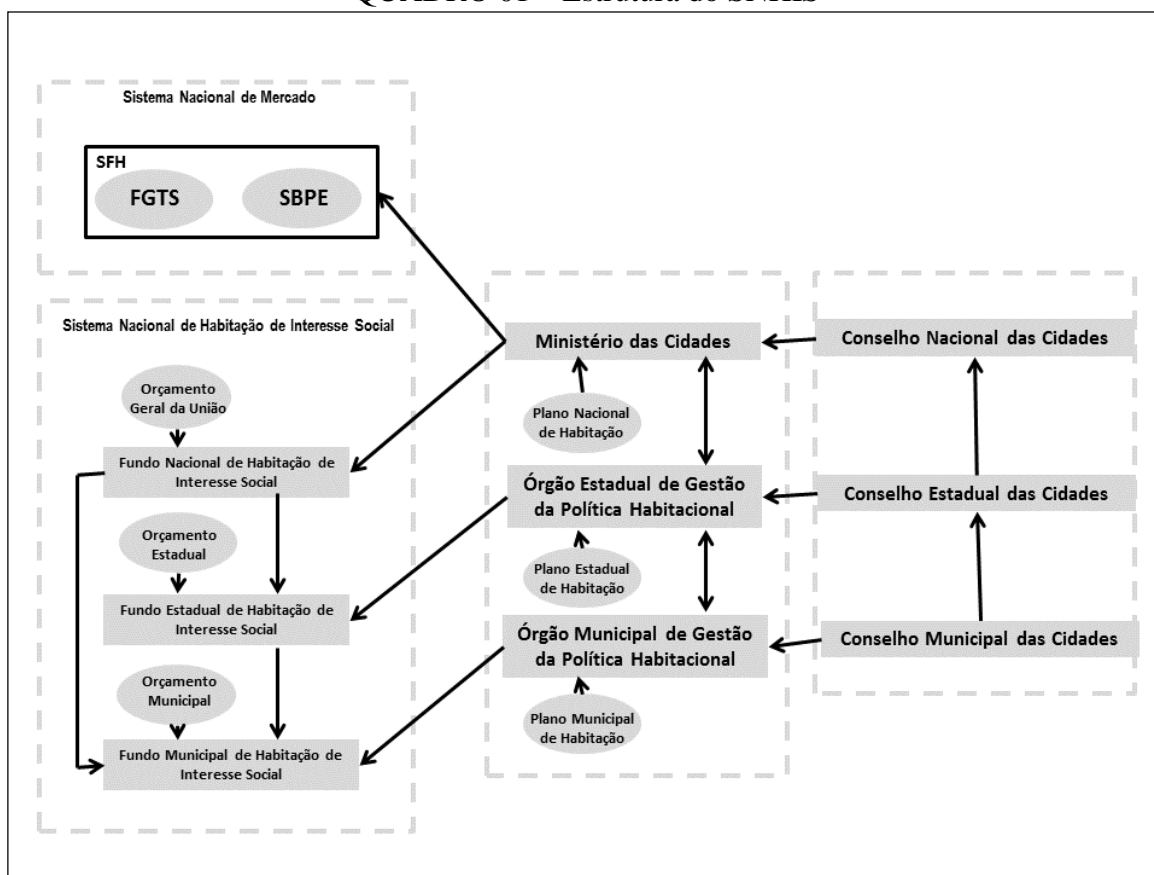
Seja através dos mecanismos de autofinanciamento, seja através do PAR, uma consequência importante desse processo parece ter sido a progressiva consolidação de um conjunto de empresas que passaram a se especializar em produtos direcionados para os setores de renda média baixa, desenvolvendo técnicas específicas de barateamento dos custos de construção, o que se revelará como um elemento fundamental para o crescimento da produção empresarial para a chamada “classe C” já no governo Lula. (CARDOSO, 2013, p.25)

Assim, percebe-se claramente a distinção de empreiteiras de habitação social, criando técnicas e sistemas específicos voltados para o barateamento na construção de unidades habitacionais de qualidade inferior direcionada à população mais necessitada.

A partir de então, até o ano de 2003, o Estado se desobrigou, de alguma forma, de produzir ou financiar a habitação social. É o período de “desresponsabilização” do Estado em direção à privatização, orientado pelo paradigma de descentralizar a alocação dos recursos federais e introduzir princípios de mercado para a provisão dos serviços: neoliberalismo (LIMA *apud* SANTOS, 2014).

No entanto, após a Constituição de 1988, a habitação e a Reforma Urbana ganharam espaço de destaque no cenário nacional, com a criação do Estatuto das Cidades (2001) e do Ministério das Cidades (2003), como já apresentado anteriormente. A partir de então, o debate sobre a habitação social passou a incluir a questão da gestão, planejamento e controle da produção da habitação social, a implantação dos planos diretores de desenvolvimento urbano, a elaboração de planos locais de habitação, tendo como princípio a dimensão social da terra urbana e da moradia e a recuperação dos ganhos imobiliários especulativos em favor da qualidade de vida da população mais pobre. (JESUS, SANTANA, SOUZA, 2014)

QUADRO 01 – Estrutura do SNHIS



Fonte: Cardoso, 2013, p. 31

Foi criado, assim, em 2005 o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), vinculado ao Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano (SNDU) que se apresenta como novo modelo institucional, com o princípio de integrar as políticas habitacionais estaduais e municipais, descentralizar e melhorar o controle social (ver Quadro 01). Para aderir ao sistema, os estados e municípios deveriam se comprometer com a criação de um fundo de habitação, a ser gerido por um conselho com participação popular, além da elaboração de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) que deveria estabelecer as diretrizes e prioridades da política em nível local.

A lógica da criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social seria fortalecer os órgãos públicos municipais e estaduais para a implantação de políticas habitacionais. O fortalecimento da esfera estatal local indicava a necessidade da construção de uma nova cultura política e de novos mecanismos institucionais para as ações de política urbana e habitacional (CARDOSO, 2013, p. 32).

Os planos diretores de desenvolvimento urbano elaborados, no entanto, foram sucumbidos pelo Plano Aceleração do Crescimento (PAC) em 2005 e pelo Programa “Minha

Casa Minha Vida” (PMCMV) em 2009, que substituíram a política urbana que vinha sendo elaborada e implementada pelo Ministério das Cidades, prevalecendo a redução da questão da habitação social a um déficit quantitativo que deve ser enfrentado pelo mercado, independente do perfil da demanda. Mais uma vez, a habitação social é concebida independente do contexto urbano, devendo ser enfrentada como uma mercadoria cujo acesso é privilégio de poucos.

Tal situação contrariou a atuação do MCidades, que deixou de ser órgão responsável pela Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, incluindo a Política Setorial de Habitação. Isso significa que a política habitacional estava inscrita na concepção de desenvolvimento urbano integrado, ou seja, a questão da habitação ficou restrita a uma edificação, e perdeu o direito mais amplo, incluindo, de forma global, a infraestrutura, o saneamento ambiental, a mobilidade e o transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais (Ministério das Cidades, apud BARBO, 2005, p.25-26).

Os números exigidos não são baixos, frente ao déficit habitacional acumulado ao longo da história do país. A Fundação João Pinheiro (FJP) estimou, em 2000, a necessidade de 7.222.645 moradias em todo o Brasil, números definidos incluindo as famílias que possuíam habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo. A partir de 2003, a FJP considerou não apenas as habitações precárias, a coabitação familiar, o ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo em domicílios alugados, mas também a inadequação de domicílios (adensamento excessivo em domicílios próprios, carência de serviços de infraestrutura, inadequação fundiária urbana, inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva e a cobertura inadequada).

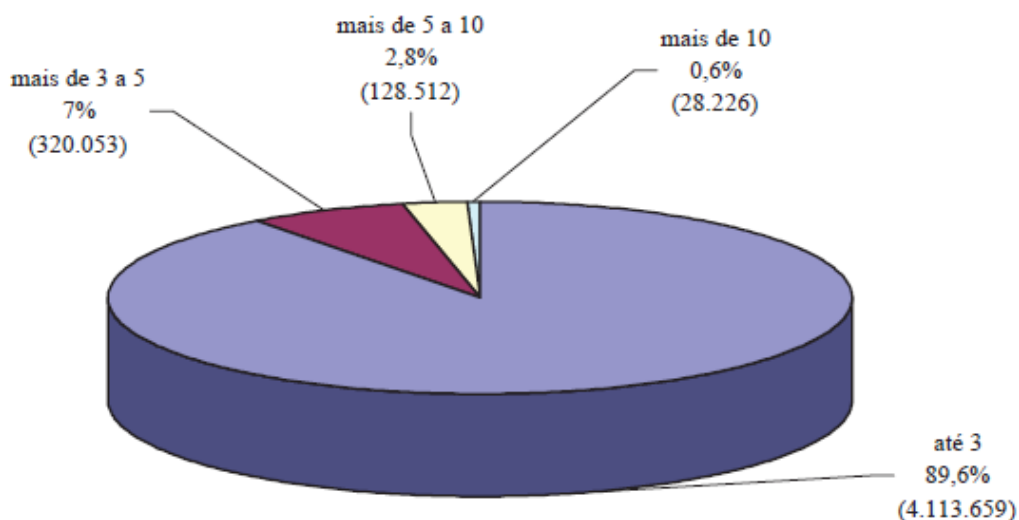
Das mais de 7 milhões de moradias, 2.851.197 se localizam no Nordeste, o que significa que a região concentrava 39,47% do déficit habitacional do país, que equivale a 25% da população total da região. Em Sergipe, os números também foram preocupantes, 21,7% da população sergipana, em 2000, que equivale a 94.746 unidades, necessitava de moradias, destes, 64.905 (68,50%) concentra-se na Capital e sua região metropolitana (MCidades, 2005, p. 19).

Em 2008, a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do MCidades solicitou um novo cálculo do déficit habitacional à FJP, tendo em vista as novas políticas habitacionais que entravam em vigor, para auxiliar o planejamento, a tomada de decisões, a formulação e o monitoramento e avaliação das políticas públicas habitacionais nos diferentes níveis de governo (Fundação João Pinheiro, 2011 p. 8).

Ainda assim, é necessário deixar claro que algumas tentativas de suprimento desse déficit estavam em vigor e acabavam de ser entregues bem nessa época, como as novas moradias do PAR e de pequenas (e cada vez maiores) iniciativas para atender a demanda habitacional promovidas pelas esferas de governo local. Isso não está relacionado, no entanto, à qualidade habitacional.

Gráfico 01

**DÉFICIT HABITACIONAL URBANO POR FAIXAS DE RENDA MÉDIA FAMILIAR MENSAL, EM SALÁRIOS MÍNIMOS (SM) - BRASIL - 2008**



Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) - 2008.  
Elaboração: Centro de Estatística e Informações / Fundação João Pinheiro.  
Nota: Inclusive rural de extensão urbana; exclusive sem declaração de renda.

Fonte: MCidades, 2011, p. 38

Em 2008, a FJP estipulou o déficit habitacional em 5.546.310 unidades habitacionais (UH), sendo 1.946.735 no Nordeste – uma queda de 23,20% e 31,72% (no país e no Nordeste, respectivamente) do déficit em relação aos anos 2000. Ainda assim, os números são exorbitantes. Sergipe carecia de 66.492 unidades, sendo 57.606 na região urbana e possuía 70.761 e 47.392 domicílios vagos/em reforma no estado e na região urbana, respectivamente. Isso demonstra como o déficit habitacional está relacionado muito mais a uma questão de desigualdade social que a uma questão quantitativa (MCidades, 2008).

O gráfico 01 mostra a distribuição do déficit habitacional por faixa de renda média familiar mensal. 89,6% do déficit habitacional brasileiro está concentrado na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos. No nordeste, essa percentagem cresce para 95,6% e, em Sergipe, para 98,3% (11% para famílias sem renda, 87,3% para famílias com renda até 3 salários mínimos e 1,7% para famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos), no total, mais de 65 mil famílias sergipanas, com renda de até 3 salários mínimos, necessitam de moradias.



É nesse cenário, no qual se evidenciam a atuação do Estado e a questão da Habitação Social no Brasil, que se encaixa o PMCMV, objeto deste estudo, utilizando recursos do OGU e do FGTS, ferramentas do Ministério das Cidades, a atuação dos governos locais e da iniciativa privada para diminuir esse déficit habitacional. O Programa está voltado para o setor habitacional do PAC, sendo, portanto, uma estratégia de crescimento econômico a curto prazo, ao mesmo tempo em que pretende diminuir o déficit habitacional não enfrentando as questões urbanas e de representação social.

### 3. O Programa Minha Casa Minha Vida

#### 3.1. Institucionalização do Programa

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do governo federal foi lançado em março de 2009, substituindo todos os outros programas habitacionais já criados, como um aliado do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Porém, mais que isso, havia por trás do Programa um plano de recuperação econômica, pois percebeu-se que a indústria da construção civil possui proporções consideráveis, gera bastante emprego e não foi ameaçada pela crise de 2008.

Nós estamos falando, na verdade, do próprio cerne da nossa nacionalidade, que é composto por pessoas que sonham, que lutam por uma vida melhor. Nada dá mais segurança, nada dá mais abrigo, nada dá mais apoio do que a casa própria, para todos os integrantes da família (...) Nós tivemos nesse processo esse duplo aspecto, porque ele foi feito em um momento em que o mundo atravessava uma das maiores crises econômicas, e isso significava também uma característica muito importante da construção civil e da produção de habitações e moradias – casas e apartamentos –, que é a geração de empregos. (Discurso da Presidente Dilma Rousseff, em 16/06/2011, no lançamento do PMCMV2. Fonte: Planalto, 2014)

O lançamento do programa se alinhava com as medidas anticíclicas compreendidas pelo governo no enfrentamento da crise econômica, que contrastaram fortemente com as estratégias conservadoras e recessivas adotadas pelos governos anteriores (CARDOSO, 2013, p. 44). Embora o programa alegasse o objetivo de redução do déficit habitacional, este já existia há muitos anos e nunca foi tratado com tal urgência (VASGAS, 2014, p.116). O volume de subsídios que o Programa adotaria era inédito, aliando os três níveis de Governo e as construtoras através da União, da CAIXA e Prefeituras Municipais (FRANÇA, 2014, p.7) o que permitiria que os programas oficiais pudessem efetivamente atingir a população de mais baixa renda.

A divulgação do programa ao vivo pela televisão, no dia 25 de março de 2009, deixou transparecer alguns aspectos relativos ao seu viés político-institucional. O presidente Lula, naquela ocasião, delegou a apresentação do programa à ministra Dilma Rousseff, da Casa Civil, que seria indicada logo a seguir, como candidata do Partido dos Trabalhadores à presidência da república, enquanto permaneceu em segundo plano, sentado à mesa. Em seguida à fala da ministra, foi convidado a discursar o presidente da Câmara Nacional da Construção Civil e depois foi a vez do presidente da construtora Gafisa dizer algumas palavras. Representantes de movimentos sociais estavam na plateia aparentemente apenas cumprindo a finalidade de legitimar as medidas anunciadas. Concluída a cerimônia, ficava clara a intenção política do governo em associar a imagem da candidata à presidência da república ao programa, cujo apelo social era de muita visibilidade; ao mesmo tempo ficou explícito o papel que estava sendo reservado ao setor privado. As empresas de construção civil seriam as grandes promotoras e executoras do programa e contariam com incentivos concedidos pelo poder público, ao mesmo tempo em que estariam libertas de uma gestão participativa. (Andrade, *apud* Cardoso, 2013, p. 42)

Ermínia Maricato (2009), uma das maiores estudiosas da Habitação Social no país, declarou assim que o PMCMV foi lançado:

Entre 1990 e 2000, a população brasileira cresceu 1,4%, e a das favelas mais de 4%. Então todo investimento que ataque de frente esse déficit será bem-vindo. Ele é tão gigantesco que é preciso fazer o máximo que der. E o Programa Minha Casa, Minha Vida tem uma faceta interessante. Por causa da crise financeira, o Brasil teve um rombo terrível no nível de emprego no final do ano passado. E o programa pretende contribuir para reverter essa queda. É uma medida que merece aplausos. (MARICATO, 2009, *apud* CARDOSO, 2013, p. 44)

Percebe-se, portanto, que as discussões sobre o PMCMV estão sempre concentradas no déficit, estimado em 5.546.310 unidades em 2008, já dito anteriormente (MCidades, 2011, p. 31). O Programa, em seu primeiro momento, dirigiu-se à população com faixa de renda familiar mensal em três grupos: de 0 a 3 salários mínimos, até 6 salários mínimos e até 10 salários mínimos. Estava estabelecido, entre suas metas básicas, produzir até 40% das unidades para atender ao déficit habitacional nas faixas de mais baixa renda (CARDOSO, 2013, p. 12), utilizando subsídios da União (FAR) e, para as demais faixas de renda, fundos do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), com recursos provenientes do FGTS. Maricato (CARDOSO, 2013, p. 45) questionou o combate ao déficit baseado apenas em números, pois vem sendo tratado assim desde o BNH, mas, o que mais poderia se destacar no programa, seria uma maior articulação com políticas urbanas e sociais propostas pelo Estatuto das Cidades, também ressaltado por Bonduki (2009).

Em termos quantitativos, o PlanHab previu a formação média de 1.567.551 famílias anualmente entre 2007 e 2023 (VASGAS, 2014, p. 120). O Ministério das Cidades, como foi dito no capítulo anterior, estimou, em 2008, que quase 90% do déficit habitacional concentra-se na faixa de renda até 3 salários mínimos (ver Gráfico 01, p. 24). Nas faixas 2 e 3, atendidas pelo mercado, seriam necessárias cerca de 500 mil unidades anuais, das quais cerca de 70% na faixa 2 (MCidades, 2011, p.38). Considerando o horizonte de quatro anos do PMCMV 2 (2011 a 2014), a demanda do período é de cerca de 6 milhões de unidades, o triplo da meta do programa. Só a faixa 1 demandará 3,5 milhões de novas moradias, novamente o triplo dos 1,2 milhões de moradias previstas no PMCMV 2. As faixas de mercado 2 e 3 demandarão 2 milhões de moradias, cerca de 1,4 milhões para a faixa 2 e 600 mil para a faixa 3, a serem atendidas pelas 600 mil e 200 mil previstas pelo plano. (VASGAS, 2014, p. 120)

Como o ciclo de produção é de dois a quatro anos entre o lançamento e a entrega das unidades prontas, há um lapso de tempo entre o momento em que as famílias procuram mudar

para outra moradia e os novos lançamentos ficarem prontos para atendê-las. (VASGAS, 2014, p. 116)

Nesse primeiro momento, do ponto de vista institucional, o PMCMV foi bem sucedido, pois atingiu sua meta de financiar a construção de um milhão de moradias para as famílias com recursos entre zero e dez salários mínimos, tendo adotado o critério de distribuição de subsídios baseado no PlanHab – famílias com renda de até três salários mínimos (Faixa 1), receberam subsídios elevados, as famílias com renda entre três e seis salários mínimos (Faixa 2), receberam subsídios decrescentes, conforme a renda, e tanto as famílias da faixa 2 como as da Faixa 3 – renda familiar de seis a dez salários mínimos – foram beneficiadas com redução dos juros, entre outros benefícios que serão explicados no item 4.3 deste trabalho.

Vieram, então, novas metas propostas para o MCMV2, em 2011, com diferenças peculiares como a exigência de melhoria do padrão das habitações, a permissão de uso misto (residencial e comercial) e o incentivo ao uso de energias sustentáveis, como a energia solar. Foram, também, alteradas as faixas, que passaram a ser definidas por valores, não por salários (ver Tabela 01). No PMCMV 2, a faixa 1 vai até R\$ 1.600, a faixa 2 até R\$ 3.100 e a faixa 3 até 5.000. Dessa vez a prioridade era destinar 60% dos recursos para a Faixa 1, 30% para a Faixa 2 e 10% para a Faixa 3.

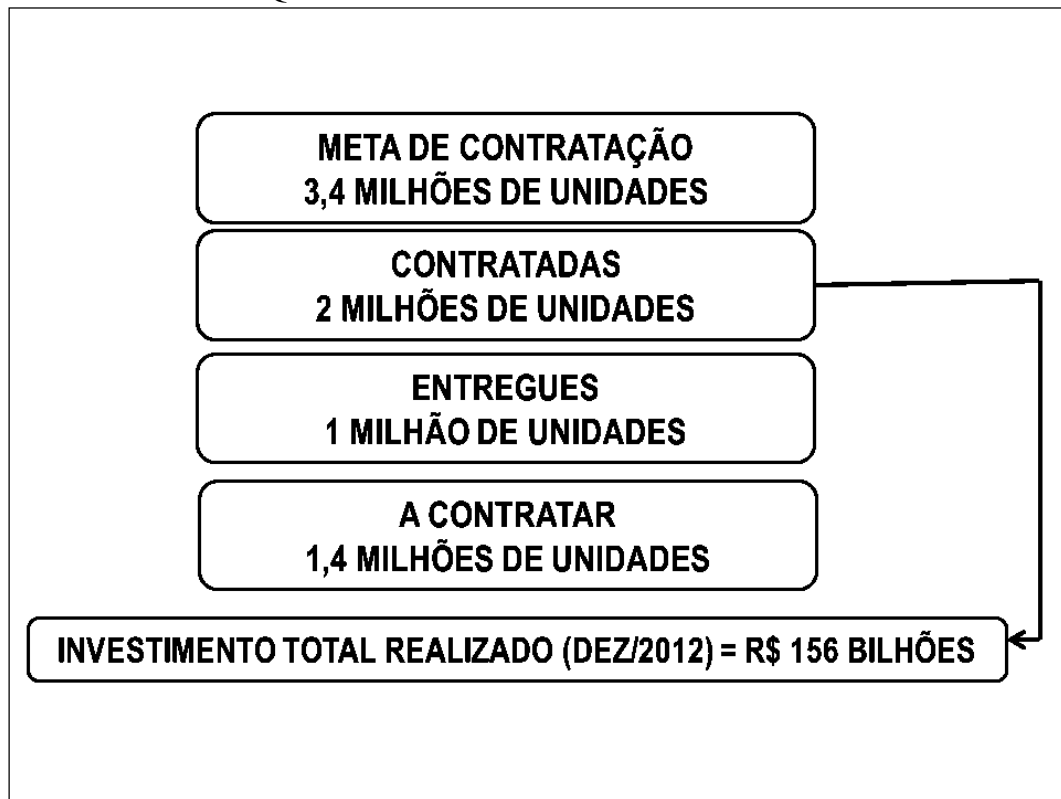
Tabela 01 – Delimitação das Faixas do PMCMV 1 e 2

	<b>PMCMV 1 (2009)</b>	<b>PMCMV 2 (2011)</b>
<b>FAIXA 1</b>	0 a 3 SM	Até R\$ 1.600
<b>FAIXA 2</b>	3 a 6 SM	Até R\$ 3.100
<b>FAIXA 3</b>	6 a 10 SM	Até R\$ 5.000

Fonte: Tabela montada pelo autor, conforme Decreto nº 7.795, de 24 de agosto de 2012

Portanto, 60% do Programa vai até R\$ 1.600 de renda. Mas vamos ver que 90% do Programa vai até [R\$] 3.100. Portanto, tem 30% para as novas classes médias. (...) Eu queria destacar que nós olhamos também a qualidade das casas e ela foi modificada, e dos apartamentos. Serão apartamentos entregues com piso de cerâmica e com azulejo cobrindo as paredes das cozinhas e dos banheiros. (Discurso da Presidente Dilma Rousseff, em 16/06/2011, no lançamento do PMCMV2. Fonte: Planalto, 2014)

Quadro 02 - Metas e resultados 2009-2014



Fonte: AVESANI, 2014. SNH, MCidades 2015, p.17

O programa, com a meta de 1 milhão de unidades, como um todo, atende 14% do déficit acumulado. No entanto, na faixa prioritária (até R\$ 1.395), que, de acordo com as diretrizes da PLANHAB, deveria ser o foco do subsídio, com as 400 mil unidades previstas, atende-se apenas 6% do déficit acumulado, isso se essa meta for efetivamente cumprida, o que parece ser um dos grandes desafios do programa, frente à baixa capacidade institucional das prefeituras. Já o déficit nas demais faixas (acima de R\$ 1.395) é reduzido e a meta do novo programa pode não só zerar as necessidades acumuladas como atender à demanda demográfica ou, até mesmo, financiar uma segunda moradia. (BONDUKI, 2009, p. 7)

De forma geral, autores como Bonduki, Maricato e Cardoso criticam o PMCMV em relação à excessiva preocupação com números, com o suprimimento do déficit, pois o Programa deixa a desejar na falta de articulação com a política urbana, com a questão fundiária e com a distância dos novos empreendimentos em relação às áreas consolidadas das cidades, na baixa qualidade projetual e construtiva, na grande escala dos empreendimentos e o que Cardoso chama de “excessivo de privilégio concedido ao setor privado” (Cardoso, 2013, p. 44). Todos esses fatores contribuem para a segregação socioespacial dos moradores de seus empreendimentos, que precisam se locomover por mais tempo até seus trabalhos e até procurar outros bairros para ter serviços básicos atendidos. É necessário, agora, delimitar o que é o Marco Legal do Programa, a fim de compreender esse processo perverso de discriminação.

### 3.2. Marco Legal

O Programa foi aprovado pela Medida Provisória nº 459, publicada em 25 de março de 2009, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e pelo Decreto nº 6962, de 17 de setembro de 2009. Tinha como meta a construção de um milhão de moradias, em curto prazo, tendo para isso alocado R\$34 bilhões. Um valor inédito na história da intervenção estatal na habitação social. Desse total, R\$ 25,5 bilhões originavam-se do Orçamento Geral da União (OGU) e R\$ 7,5 bilhões do FGTS. Foi ainda previsto um investimento de R\$ 1 bilhão para complementação de infraestrutura urbana, a ser distribuído através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (CARDOSO, 2013, p. 36).

Para as famílias com renda de até 3 salários mínimos, o objetivo inicial era construir 400 mil unidades, através do Fundo de Arrendamento Residencial, estando inclusas nessa cota o PMCMV Entidades, o Programa Nacional de Habitação Rural e o PMCMV para municípios com população de até 50 mil habitantes. A prestação mensal para famílias com essa faixa de renda seria de R\$ 50,00, que Cardoso (2013) chamou de “pagamento simbólico” pois o programa previa subsídio integral.

Faixa 0 a 3 SM – execução via Fundo de Arrendamento Residencial – FAR: a produção é “por oferta”, o que significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova-o junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a CAIXA, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A CAIXA define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras. Os municípios têm como incumbência cadastrar as famílias com rendimento de 0 a 3 salários mínimos, além da participação por meio da doação de terrenos, isenção tributária e desburocratização nos processos de aprovação e licenciamento e também na flexibilização das normas urbanísticas para permitir aumentar os índices de utilização do solo nos empreendimentos do PMCMV. O fluxo de operação pode ser visto no quadro 03, no próximo capítulo.

Fonte: Cardoso, 2013, p. 37, adaptado.

Com relação ao quadro institucional, o plano não está inserido em um contexto com metas de desenvolvimento urbano ou com articulação com os poderes públicos locais, demonstrando a ruptura com o SNHIS, que tratava a questão habitacional como política urbana. É ao poder local que o Estatuto da Cidade confere instrumentos para implantar uma política de terras e a responsabilidade pela indução, via legislação urbanística, do uso de áreas e crescimento das cidades com infraestrutura e serviços, ambientalmente adequadas, mais centrais, próximas de empregos e de redes de transporte coletivo de massa existentes e planejadas (VASGAS, 2014, p. 122), mas isso tem sido atropelado por não ser exigido no PMCMV. Bonduki (2009, p. 13) observa que o governo federal não tem como garantir uma localização adequada para os projetos sem a colaboração dos municípios. O fato é que cabe aos municípios, por meio dos instrumentos de seus planos diretores e habitacionais, definir os locais onde é permitida e deve ser estimulada a implantação de novos empreendimentos habitacionais. Mas, como foi dito, o PMCMV não obriga, mas somente prioriza no Art. 4º do Decreto nº 7.499/2011:

Art. 4º Em áreas urbanas, deverão ser respeitados os seguintes critérios de prioridade para projetos do PMCMV, observada a regulamentação do Ministério das Cidades:

I - a doação pelos estados, pelo Distrito Federal e pelos municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa

Em razão dessas dificuldades, na gestão do PMCMV 2, procurou-se um maior envolvimento dos estados e municípios, inclusive no aporte de recursos, na agilização de aprovação de projetos e licenciamentos ambientais, na assessoria social, na redução da carga fiscal, provisão de infraestrutura e serviços e na promoção de outros formatos à produção habitacional, como a reurbanização de favelas, a recuperação de loteamentos precários e reformas das moradias (VASGAS, 2014, p. 123).

No material que foi enviado da Secretaria Nacional de Habitação para as Prefeituras Municipais, há a clara exigência de que o PMCMV deve estar sempre em articulação com o planejamento urbano, interligado à sustentabilidade que pressupõe a qualidade da unidade habitacional (com projetos que garantam conforto físico e durabilidade), do empreendimento (permitindo diferentes usos e rendas, integrando áreas verdes) e na integração com o tecido da cidade (acesso facilitado a equipamentos públicos e baixa necessidade de mobilidade) (MAGALHÃES, 2013, p. 2). Além disso, recomenda que o porte e as tipologias dos empreendimentos sejam adequados às características do município e condizentes com a

capacidade de atendimento por infraestrutura e serviços urbanos, sempre articulada a uma estratégia de geração de emprego e renda. Dessa forma o município poderá promover desenvolvimento social, econômico e ambiental, sendo indutor do processo de ocupação de seu território, conciliando os investimentos em habitação com investimentos em educação, saúde e transporte.

“O objetivo final da oferta de habitação de interesse social é a garantia do direito à moradia, mas a produção da habitação de interesse social é também um instrumento para a promoção da sustentabilidade urbana e diminuição da desigualdade.” (AVESANI, 2014, p.4) Dessa forma, o PMCMV será bem desenvolvido, até indutor do crescimento urbano ordenado.

Em relação a áreas de uso comum, o MCidades, através da SNH, estabelece que condomínios com mais de 60 unidades habitacionais utilizem 1% do seu orçamento para a construção de equipamentos de uso comum. Já os empreendimentos com mais de 1.000 unidades habitacionais devem possuir áreas verdes e de implantação de equipamentos públicos, sendo os empreendimentos limitados ao máximo de 5.000 unidades. Quando estiverem localizados em zonas de expansão urbana, precisam estar contíguos à malha urbana e possuir, em seu entorno, áreas destinadas para atividades comerciais locais, dando preferência ao mix de usos.

Quanto à espacialidade e áreas mínimas para as unidades habitacionais, a faixa 1 define obrigatoriamente 2 dormitórios, podendo ser casas térreas de 39 m<sup>2</sup> ou apartamentos de 45 m<sup>2</sup> (MCidades, Portaria nº 168). Os prédios devem ter quatro pavimentos com dezesseis unidades por bloco, ou cinco pavimentos com vinte unidades, limitados a 250 unidades (em condomínios) ou 500 unidades quando em loteamentos. Em locais onde os preços da terra são significativos, os empreendimentos são verticalizados. Na faixa 2, geralmente são usadas soluções verticais de cinco pavimentos. Na faixa 3 a tendência é procurar um maior adensamento para melhor aproveitamento de terrenos mais centrais e mais caros, resultando em prédios altos para melhor amortizar o custo com os elevadores (VASGAS, 2014, p. 124).

A necessidade de verticalização e aproveitamento máximo da cota de unidades permitida é resultado de uma abordagem mais econômica, promovida pelas empreiteiras. A tendência vem sendo sempre projetos compactos com área útil por volta de 45 m<sup>2</sup> devido às restrições orçamentárias. Para Vasgas (2014), a diferença entre as tipologias das faixas 1 e 2 está na área útil, ligeiramente maior na segunda, assim como maior atenção ao paisagismo e algum outro pequeno detalhe arquitetônico, somado a algumas instalações de uso coletivo de



lazer. Em relação a vagas para automóveis, o mínimo exigido é uma unidade, todavia a área necessária para estacionamento nos condomínios faz com que se busquem terrenos maiores e mais baratos nas periferias. “Mais razoável seria oferecer às famílias a alternativa de trocar o carro pela opção de morar em áreas centrais, próximas de sistemas de transporte coletivo” (VASGAS, 2014, p. 125).

Em Sergipe, o Governador do Estado, Jackson Barreto, em entrevista à imprensa diante do Ministro das Cidades no dia 12 de fevereiro de 2015, afirmou que o PMCMV investiu R\$ 2,7 bilhões para construir 52.082 unidades habitacionais, sendo 15.048 em Aracaju, um investimento de R\$ 1 bilhão e 5.758 unidades que serão entregues em breve nos três níveis do programa. Em 2008, o déficit no estado foi estimado pelo Ministério das Cidades em 57.606 unidades habitacionais na zona urbana, sendo 56.627 unidades na Faixa de renda 1.

No entanto, na Empresa Municipal de Obras e Urbanismo (Emurb) haviam cinco empreendimentos direcionados à faixa de renda 1 do PMCMV, conforme a tabela 02. Destes, até o início de 2015, apenas o Residencial Jardim de Santa Maria e o Residencial Jaime Norberto Silva haviam sido entregues.

Tabela 02 - Empreendimentos Habitacionais Minha Casa Minha Vida em Aracaju (Faixa 1)

Nº	EMPREENHIMENTO	LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA	SITUAÇÃO	Nº UH
01	Residencial Jardim de Santa Maria	Santa Maria	Casa	Concluído	281
02	Residencial Jaime Norberto Silva	Porto Dantas	Apartamento	Concluído	369
03	Condomínio Zilda Arns	Cidade Nova	Apartamento	Em construção	144
04	Residencial São Pedro	Santa Maria	Apartamento	Em tramitação	696
05	Condomínio Belvedere	Japãozinho	Apartamento	Em tramitação	144
<b>Total</b>					1.634

Fonte: Próprio autor, a partir de dados fornecidos pela Emurb – Aracaju. 2014

França (2014) demonstra que o atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida às famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos (R\$ 1.600 no PMCMV2) é muito inferior, quando comparado ao atendimento às famílias com rendimentos de até 10 salários mínimos (R\$ 5.000 no PMCMV2), que em 2014 eram 40 empreendimentos e 9.310 unidades habitacionais em Aracaju (ver Tabela 03). A dificuldade de compreensão dos dados revela o desinteresse pela construção de habitação social em todo o país, inclusive em Aracaju.

Tabela 03 – Aracaju. Distribuição das Unidades Habitacionais por Faixas de Renda – PMCMV. 2009 a 2013

	Até 3 SM	De 3 a 10 SM	Total
Número de Empreendimentos Habitacionais	4	40	44
Número de Unidades Habitacionais	1.262	9.310	10.572

Fonte: FRANÇA, 2014, p.8

Ademais, há ainda o fato de os empreendimentos estarem localizados em áreas pouco consolidadas na capital. Entre 2009 e 2013, foram construídas um total de 10.572 unidades habitacionais, como pode ser visto na Tabela 04. A maior parte destes localiza-se na porção norte, oeste e sul, em bairros como Zona de Expansão Urbana, Inácio Barbosa e Jabotiana, que somam 6.603 moradias correspondendo a 62,45% da produção total em Aracaju (FRANÇA, 2014, p. 11). Os empreendimentos da Faixa 1 localizam-se unicamente nos bairros cujo preço da terra é baixo custo (Santa Maria e Japãozinho), evidenciando a dificuldade em viabilizar a produção de habitações baratas, um dos pontos principais da engenharia financeira do Programa.

Tabela 04 – Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida por Bairros em Aracaju. 2009-2013

Bairros	Unidades Habitacionais	% do Total
18 do Forte	226	2,14
Aeroporto	270	2,55
Cidade Nova	320	3,03
Inácio Barbosa	1.472	13,92
Industrial	155	1,47
Jabotiana	3.195	30,22
Olaria	608	5,75
Porto Dantas	945	8,94
Santa Maria	773	7,31
Santo Antônio	432	4,09
Soledade	240	2,27
Zona de Expansão	1.936	18,31
Total Geral	10.572	100,00

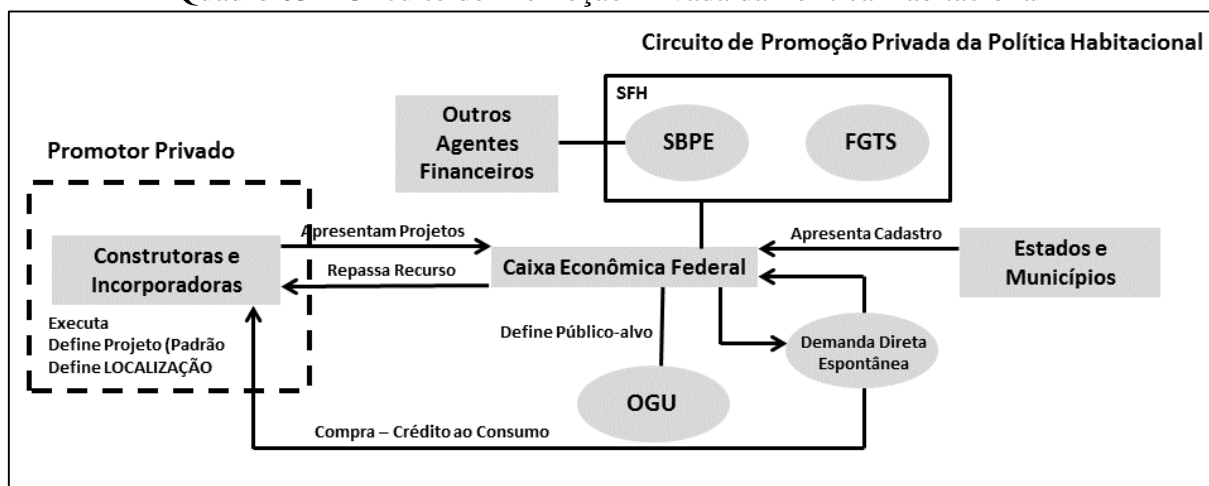
Fonte: FRANÇA, 2014, p. 11

### 3.3. Engenharia Financeira

Quando Presidente da República Luis Inácio Lula da Silva propôs o Projeto Moradia, ele sugeriu a retomada do financiamento habitacional para as camadas médias (SBPE), visando concentrar ao máximo os recursos do FGTS no financiamento para as classes de baixa renda familiar mensal, foi dessa forma que seguiu-se a estrutura de subsídios do PMCMV. O programa utilizou como base institucional e organizacional a experiência da

Caixa Econômica Federal no gerenciamento do Programa de Arrendamento Residencial, que Cardoso (2013) chamou de “Circuito de Promoção Privada da Política Habitacional”, como está esquematizado no Quadro 03.

Quadro 03 – Circuito de Promoção Privada da Política Habitacional

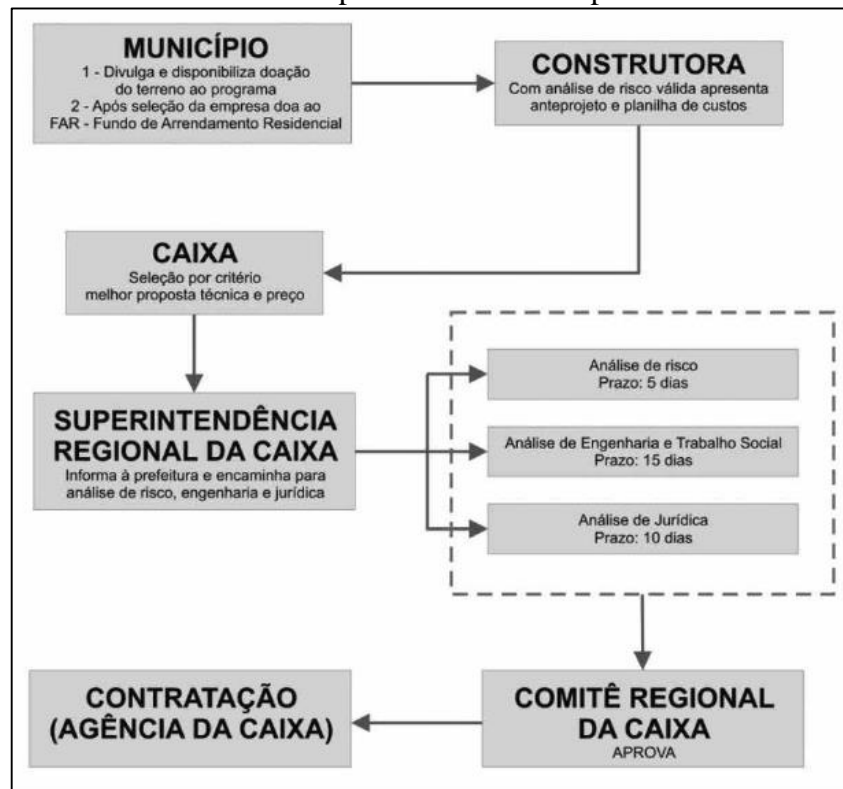


Fonte: Cardoso, 2013, p. 53

Segundo legislação específica, os recursos do FGTS são destinados ao investimento habitacional para o atendimento de população de baixa renda e também para o financiamento de investimentos em saneamento ambiental, sendo remunerados, na captação, a uma taxa de juros de 3% ao ano, mais a variação da inflação. Como já foi dito, no financiamento habitacional os juros variam entre 6% e 8,16% ao ano, mais a inflação no período, dependendo da faixa de renda atendida (Cardoso, 2013, p. 17). O processo de inserção das incorporadoras no PMCMV foi bem descrito por Vasgas (2014):

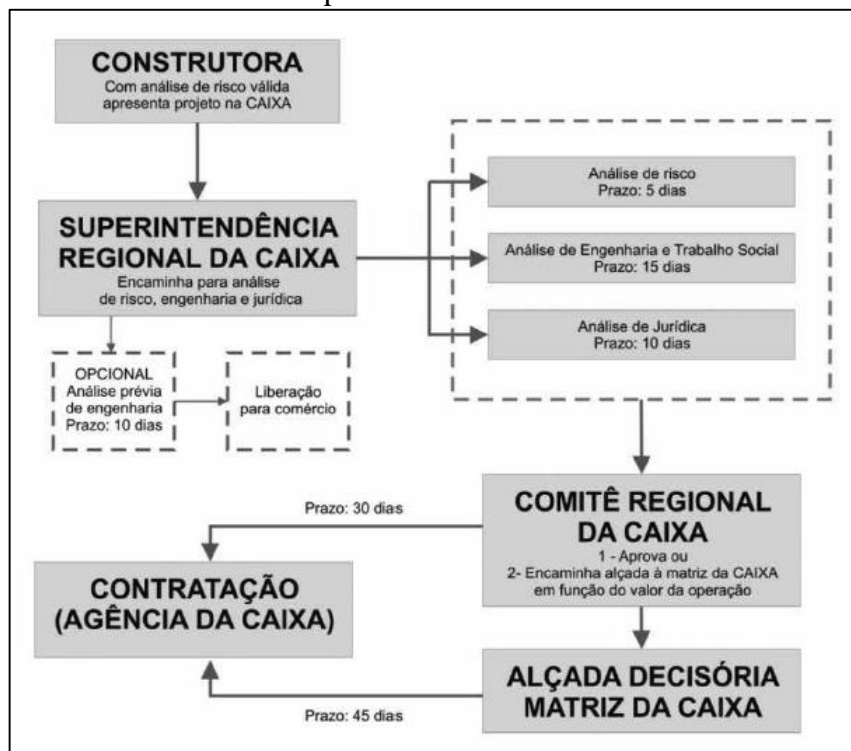
A inserção das empresas produtoras e promotoras no PMCMV, por sua vez, ocorre em dois formatos. Na faixa 1, ou faixa social, as empreiteiras buscam terrenos, desenvolvem projetos e apresentam à CEF para aprovação. A CEF compra o terreno e remunera a construtora pelo custo incorrido durante a obra. O ganho da empresa estaria no BDI como um lucro industrial. As faixas 2 e 3, referidas pelo mercado como supereconômicas, são as áreas de atuação das incorporadoras, ou de mercado, obtendo seus resultados na operação imobiliária tradicional. Essas empresas compram os terrenos, desenvolvem os empreendimentos e promovem as vendas, inteiramente, por seu próprio risco. Para enquadramento no programa, as empresas devem aprovar os projetos na CEF, apresentando-os para uma pré-análise seguida de autorização de lançamento e comercialização. Somente após a conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima é exigido e assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a CEF financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma. Esse procedimento deixa o risco para a incorporadora, mas tem a expressiva vantagem de antecipar as receitas para as empresas, compensando em parte o fato de que as margens em incorporações econômicas são significativamente menores do que as alcançadas em empreendimentos médios e de luxo (VASGAS, 2014, p. 123-124).

Quadro 04 – Habitação para famílias com renda até R\$ 1600: Fluxo operacional com doação de terra pelo Estado/Município



Fonte: Site da Caixa apud Cardoso, 2013, p. 37

Quadro 05 – Habitação para famílias com renda até R\$ 1600: Fluxo operacional do PMCMV para Construtoras



Fonte: Site da Caixa apud Cardoso, 2013, p. 39

Tabela 05 – Valores Máximos de aquisição das unidades para a Faixa 1 do PMCMV 2

UF	LOCALIDADE	VALOR MÁXIMO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE	
		APARTAMENTO	CASA
DF	Capital	76.000,00	76.000,00
	Municípios da RIDE/DF que se enquadram no disposto no item 4, deste Anexo	60.000,00	60.000,00
GO, MS e MT	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
BA	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	57.000,00
CE e PE	Capital e respectiva região Metropolitana	63.000,00	63.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	59.000,00	59.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
AL, MA, PB, RN e SE	Capital e respectiva região Metropolitana	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	54.000,00
PI	Capital	61.000,00	61.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	57.000,00	57.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	54.000,00
AC, AM, AP, PA, RO, RR e TO	Capital e respectiva região Metropolitana	62.000,00	62.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	58.000,00
ES	Capital e respectiva região Metropolitana	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	58.000,00	58.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	56.000,00
MG	Capital e respectiva região Metropolitana	65.000,00	65.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	58.000,00
RJ	Capital e respectiva região Metropolitana	75.000,00	75.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	69.000,00	69.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	60.000,00
SP	Municípios integrantes das regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e Baixada Santista e município de Jundiaí.	76.000,00	76.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	70.000,00	70.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	60.000,00
RS, PR e SC	Capital e respectiva região Metropolitana	64.000,00	64.000,00
	Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes	60.000,00	60.000,00
	Municípios com população menor que 50 mil habitantes	Não se aplica	59.000,00

Fonte: Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013.

Os quadros 04 e 05 trazem a esquematização para o lançamento de um empreendimento do PMCMV, sempre vinculado à CEF. O terreno está previamente disposto pela CAIXA e escolhido pelo órgão público para a construção de empreendimentos do programa daquela faixa de renda, ou seja, para a financeira, aquele terreno já é considerado viável para receber um condomínio de acordo com o valor máximo final de uma habitação que, em Aracaju, custa R\$ 61.000 (Ver Tabela 05). Mas cabe à empreiteira aceitá-lo ou não, conforme a sua análise mercadológica.

No primeiro momento do PMCMV, foi estimada a construção de 1.000.000 de unidades habitacionais nas três faixas de renda. Para isso, o governo investiu mais de R\$ 55 bilhões (MCidades, 2014, p. 5). Ao aumentar a demanda no Minha Casa Minha Vida 2, deveriam ser investidos cerca de R\$ 178 bilhões e, de acordo com a SNH, até Outubro de 2013 haviam sido investidos mais de R\$ 137 bilhões em unidades habitacionais pelo PMCMV2, atendendo, até então, mais de 1,97 milhão de famílias, 98,5% da meta do programa. No 11º balanço do PAC 2, que engloba os investimentos de 2011 a out/2014, o PMCMV investiu cerca de R\$ 341 bilhões, entre todos os financiamentos de aquisição, reforma ou construção de novas moradias.

Tabela 06 – Resultados até Out/2013

PMCMV						
FAIXA	PMCMV 1		PMCMV 2		Unidades Contratadas TOTAL	Valor de Investimento (R\$) TOTAL
	UH Contratada	Valor de Investimento (R\$)	UH Contratada	Valor de Investimento (R\$)		
Faixa 1	482.741	17.999.655.637	897.237	45.796.891.734	1.379.978	63.796.547.371
Faixa 2	375.764	26.091.431.597	885.566	74.679.112.368	1.261.330	100.770.543.964
Faixa 3	146.623	11.021.720.250	192.246	16.649.658.094	338.869	27.671.378.345
<b>Total Geral</b>	<b>1.005.128</b>	<b>55.112.807.484</b>	<b>1.975.049</b>	<b>137.125.662.196</b>	<b>2.980.177</b>	<b>192.238.469.680</b>

Fonte: MAGALHÃES, SNH, MCidades 2013, p.5

Para a Faixa 1, as prestações foram limitadas a R\$ 50,00 ou até 10% da renda, durante dez anos, corrigidas pela TR, sem entrada. Foram também beneficiados pela isenção de custos de cartório e redução da alíquota do imposto para o construtor de 7% para 1%. Na Faixa 2, juros decrescentes a partir de R\$ 25 mil, com juros de 5% a 7,13%, com financiamento de até 100%, em trinta anos. Na Faixa 3, os subsídios são a redução dos custos de seguro e de cartório de registro, e acesso ao Fundo Garantidor da Habitação, além da diminuição dos impostos para o incorporador de 7% para 1%.

A Tabela 07 mostra que, apesar da meta do PMCMV 2 ter sido investir 60% de seus recursos na Faixa 1, a quantidade de empreendimentos da Faixa 2 é superior. Ou seja, há ainda a alta necessidade de viabilização de unidades habitacionais na Faixa 1, enquanto a Faixa 2 já ultrapassou a estimativa. Isso ocorre porque os subsídios para a Faixa 1 são do governo, enquanto as outras duas faixas lidam com o sistema de financiamento, com operadores bancários.

Tabela 07 – Comparação das faixas de financiamento e metas entre os PMCMV 1 e 2

	PMCMV 1				PMCMV 2		
	Renda Familiar		Meta		Renda Familiar	Meta	
Faixa	até R\$	Referência em Salários Mínimos	(mil unidades)	(%)	até R\$	(mil unidades)	(%)
1	1.395	Até 3	400	40	1.600	1.200	60
2	2.790	3 – 6	400	40	3.100 (alterado para R\$ 3.275 em Out/12)	600	30
3	4.650	6 – 10	200	20	5.00	200	10
<b>Total</b>	<b>1000</b>				<b>2.000</b>		

Fonte: VASGAS a partir de informações obtidas em Caixa Econômica Federal, (2014, p. 119).

A tabela a seguir mostra a quantidade de unidades habitacionais na Faixa 1 por região do país. Observa-se que, apesar do número de unidades habitacionais ser maior na região nordeste, a maior parte dos investimentos encontra-se na região sudeste. Isso deve-se ao valor urbano da terra, aos custos locais de construção e, de forma geral, à viabilização dos empreendimentos. É necessário lembrar que os recursos não só são distribuídos conforme o déficit habitacional estimado em 2008, mas também de acordo com a Tabela 05 de valor máximo das habitações, da Faixa 1, por unidade da federação ou região metropolitana. Ou seja, o valor máximo na região nordeste é menor que o da região sudeste, o que explica a diferença de valores na tabela a seguir.

Tabela 08 – Resultados até Out/2013 para a Faixa 1

PMCMV – FAIXA 1						
Região	PMCMV 1		PMCMV 2		Unidades Contratadas TOTAL	Valor de Investimento (R\$) TOTAL
	UH Contratada	Valor de Investimento (R\$)	UH Contratada	Valor de Investimento (R\$)		
CENTRO OESTE	34.410	1.156.255.212	82.207	3.890.552.183	116.617	5.046.807.395
NORDESTE	231.080	8.265.117.523	319.982	15.506.159.000	551.062	23.771.276.523
NORTE	45.936	1.553.081.416	125.752	6.246.657.120	171.688	7.799.738.536
SUDESTE	121.315	5.109.959.900	269.445	16.266.738.419	390.760	21.376.698.318
SUL	50.000	1.915.241.587	99.851	3.886.785.012	149.851	5.802.026.599
<b>Total Geral</b>	<b>482.741</b>	<b>17.999.655.637</b>	<b>897.237</b>	<b>45.796.891.734</b>	<b>1.379.978</b>	<b>63.796.547.371</b>

Fonte: MAGALHÃES, SNH, MCidades 2013, p.7

De qualquer forma, o alto volume de subsídios diretos à moradia social é a espinha dorsal do PMCMV. Isso torna a política incerta, uma vez que a suspensão dos subsídios paralisará todo o sistema em seu entorno (VASGAS, 2014, p. 118)

De acordo com a Empresa Municipal de Obras e Urbanismo de Aracaju (Emurb), o valor do metro quadrado de terreno, sem infraestrutura urbana, em Aracaju, deve custar até R\$ 20, para que seja viabilizada a construção de unidades habitacionais da Faixa 1. Se o terreno for em uma área que já possua ou tenha pré-disposição para infraestrutura (que seja próxima a locais consolidados ou que seja de fácil execução), o valor do m<sup>2</sup> do terreno pode custar até R\$ 40 para não inviabilizá-la. Isso porque a compra se dá através do FAR, com recursos da União, então deve-se procurar sempre articular a moradia com seu entorno, verificando e promovendo pavimentação, saneamento ambiental (abastecimento, drenagem, coleta de lixo e esgoto), energia elétrica, mobilidade e o transporte coletivo – equipamentos e serviços urbanos e sociais (Ministério das Cidades, apud BARBO, 2005, p.25-26). Ou seja, quanto menos infraestrutura houver na área em que o empreendimento for implantado, mais barato precisará ser seu valor de compra. Assim, quanto mais afastado da zona consolidada da cidade for o terreno, mais barato ele precisará ser, pois mais custos terá para ser viabilizado.

Há que se saber, ainda, que a soma dos valores custeados pelo FAR para equipamentos está limitada a 6% do valor da edificação e infraestrutura do empreendimento (AVESANI, 2014, p. 16), ou seja, a estrutura física da unidade habitacional dessa faixa precisa ter o valor máximo de R\$ 57.340 para que seja considerada viável, atendendo às exigências de implantação do MCidades.



Além disso, estão inclusos nos valores máximos de construção os gastos administrativos e o lucro das construtoras. Como o valor do m<sup>2</sup> da unidade habitacional de interesse social gira em torno de R\$ 1.355,55, para diminuir os custos, as construtoras precisarão rever seus gastos, geralmente utilizando materiais de baixa qualidade, imprimindo às habitações um padrão muito inferior à média, reduzindo a duração e a salubridade dos imóveis. Em Belo Horizonte, a construtora Conceito e Moradia, do Grupo Borges dos Reis, conseguiu reduzir o valor do m<sup>2</sup> da habitação da Faixa 1 para R\$ 840, substituindo o sistema construtivo tradicional por alvenaria estrutural de bloco de concreto, reduzindo em 25% o custo da obra (BLANCO, 2009).

Em cidades onde o valor da terra é alto, a tendência dos projetos do PMCMV é a verticalização, porém, para condomínios que atendem a população da Faixa 1, a implantação de elevadores é consideravelmente custosa, devido à sua manutenção. Dessa forma, a maioria dos condomínios MCMV da Faixa 1 em Aracaju tende a possuir até 5 pavimentos, uma vez que esse é o limite de pavimentos que a legislação local dispensa a implantação de elevadores. Contudo, alguns empreendimentos localizados em terrenos com grandes desníveis, encontraram uma forma de contornar essa exigência, executando dois acessos em níveis distintos para o mesmo edifício, que passou a possuir 6 pavimentos e acesso pelo nível térreo e pelo nível 3, como será explicado no capítulo seguinte, no qual os empreendimentos em Aracaju estão analisados.

Uma consequência bastante questionada é que o foco financeiro do PMCMV induz à periferização dos empreendimentos, agravado nos principais centros urbanos pela escassez e encarecimento dos terrenos, resultando na segregação social e econômica dos moradores, induzindo a ocupação de áreas carentes de saneamento e transporte público, além de estarem cada vez mais localizados distantes do emprego e dos serviços, bem como em áreas onde torna-se dispendioso levar infraestrutura.

Isso também conduz à valorização fundiária, quanto mais afastados os terrenos, mais baratos eles ficam e maior o custo para a prefeitura levar serviços básicos como saneamento, equipamentos, saúde e educação para o entorno. No entanto, a implantação desses serviços valoriza aquela área, tornando assim os lotes ao redor mais caros, o que favorece os proprietários do local. Esse é outro processo utilizado pela Emurb para a aquisição dos terrenos com valor acessível: o proprietário baixa o valor da terra, a PMA efetua a compra da área que lhe interessa para o empreendimento e fica o restante nas mãos do dono, dessa vez

mais valorizado, pois agora aquela área possuirá infraestrutura e serviços que antes não existiam ali (Dados obtidos em entrevista com o setor habitacional da Emurb em Fev/15).

Como já foi visto, a política e a produção habitacional no Brasil, com o Programa Minha Casa Minha Vida, vêm sendo orientadas pelos ditames de uma lógica de mercado que incide perversamente na ocupação e construção do espaço urbano, bem como na eficácia de medidas de redução de desigualdades socioespaciais, de modo a sujeitar o papel das administrações públicas a coadjuvante e viabilizador da efetivação dos interesses empresariais, caracterizando assim uma forma de intervenção extremamente empreendedorista (HARVEY, 1996, apud CARDOSO, 2013, p.207).

#### 4. Configuração físico-espacial dos empreendimentos em Aracaju

Para efetuar a análise dos projetos dos conjuntos habitacionais em Aracaju através de visitas de campo, entrevistas e das Plantas Baixas em Anexo, obtidas na Emurb, foram utilizados como bases de referência os pressupostos determinados pela agência organizadora (Programa Minha Casa Minha Vida/FAR, especificações mínimas – Portaria nº 168 de 12 de abril de 2013, disponível no Anexo A, p. 58) – parâmetros mínimos determinados pela Caixa Econômica Federal (CEF) aplicados para avaliação das plantas baixas das unidades habitacionais padrões dos conjuntos, junto à legislação municipal de Aracaju.

É importante a seguinte ressalva: apesar de o Art. VI do Código de Obras (Lei 13/66) exigir elevador em todos os edifícios com mais de 04 (quatro) pavimentos, a Divisão de Licenciamento Multiresidencial (DLM) para condomínio vertical, da Emurb, autoriza a isenção das edificações residenciais multifamiliares com até 05 (cinco) pavimentos, da obrigatoriedade da instalação de elevadores, quando vinculadas a Programas Habitacionais Oficiais de Governo destinados à população de baixa renda (0 a 3 SM), no entanto, tais edificações devem dispor de reserva de área que facilite a instalação de elevador adaptado (Norma DLM da Emurb, p. 19).

Em 2014, foram identificados, na Empresa Municipal de Obras e Urbanização de Aracaju – EMURB, cinco conjuntos habitacionais da faixa de renda 1 do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme o a Tabela 02 (ver pág. 33). Todos os conjuntos estão localizados na periferia de Aracaju, inseridos em malha urbana recém-consolidada.

Em 2014, o PMCMV possuía 40 condomínios pertencentes à faixa 2, em Aracaju, num total de 9.310 unidades habitacionais construídas para essa faixa de renda em 3 anos de programa (FRANÇA, 2014). A meta inicial eram 4.514 unidades (30% da meta total de Aracaju), ou seja, superou o valor estimado. Isso demonstra que o atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida às famílias com rendimentos de até R\$ 1.600 é muito inferior quando comparado com o atendimento às famílias com rendimentos de três a seis salários mínimos. Tal situação indica que o formato financeiro do Programa “Minha Casa Minha Vida”, dirigido a famílias com rendimentos de zero a três salários mínimos, não é muito atrativo para as empresas do setor, que preferem empreendimentos voltados à família com maior renda, que proporcionam maiores lucros.

O Residencial **Jaime Norberto da Silva**, localizado no Bairro Porto Dantas, foi entregue aos moradores em junho de 2012 e possui 18 blocos de apartamentos com cinco

pavimentos cada, sem elevadores. As unidades habitacionais possuem 44,65 m<sup>2</sup> distribuídos em sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha com gás encanado, inclusive nas 9 casas térreas construídas para deficientes que fazem parte desse residencial (Ver Anexos B e C). As ruas internas do condomínio são pavimentadas, desprovidas de arborização. Conta com área de lazer com play e salão de festas coletivo.

Localizado na Av. Euclides Figueiredo, o residencial faz limite com terrenos vazios que já demonstram sinais de expansão urbana, mas, por enquanto, as ocupações mais próximas ficam distantes do condomínio, passando por uma área deserta até chegar ao núcleo urbano do Japãozinho, que possui uma pequena e precária oferta de serviços para os moradores locais, bem como uma Unidade Básica de Saúde e uma Escola de Primeiro Grau – são essas as relações que os moradores do Jaime Norberto podem estabelecer no local onde vivem.

A distância desse núcleo urbano provocou iniciativas em dois proprietários de apartamentos nesse condomínio, que montam pequenas estruturas efêmeras durante o dia, em frente ao estacionamento para visitantes, popularmente conhecidas por “vendas”, ofertando produtos básicos como o pão, para atender os moradores do próprio condomínio. Essa foi uma forma que eles encontraram de obter recursos para pagar a taxa de condomínio.

É importante ressaltar que pessoas que não possuem renda, precisam obter seus próprios meios para conseguir não apenas alimentar-se, mas também arcar com os custos que a habitação em condomínios gera – isso sem falar, é claro, nas prestações da habitação –, tornando-se um valor custoso para alguns assumirem essa nova moradia, provocando, assim, inadimplência que, se generalizada, pode prejudicar todo o residencial. Isso já ocorreu, em julho de 2014 nesse residencial, quando os moradores ficaram sem gás encanado pelo fato de o condomínio não ter arrecadado taxas suficientes para pagá-lo.

Figura 01 – Residencial Jaime Norberto Silva - Acesso



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 02 – Residencial Jaime Norberto Silva – Habitações para portadores de Necessidades Especiais



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 03 – Residencial Jaime Norberto Silva - Play



Fonte: Próprio autor, 2013

O outro condomínio Minha Casa Minha Vida para a Faixa 1 entregue em Aracaju é o **Residencial Jardim Santa Maria**, no bairro que leva o mesmo nome. Entregue no final de 2012, é um conjunto de casas térreas, que conta com o mesmo programa proposto para os outros empreendimentos pela Portaria nº 168, de 2013: sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço (externa) com piso, mas apenas o banheiro possuía revestimentos nas paredes (Ver Anexo D).

O residencial conta com infraestrutura e pavimentação, mas também está inserido numa área deserta, após o fim de linha do próprio bairro. Foi observado também que a infraestrutura é precária e, em alguns pontos, precisa de reparos em relação à pavimentação, ao abastecimento de água e à coleta de esgotos. Mais uma vez não se nota vegetação alguma

no residencial. A casa padrão possui área total construída de 34,14 m<sup>2</sup> e o terreno de 240 m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> (em lotes comuns e de esquina, respectivamente).

Os moradores, portanto, por possuírem área para trabalhar novas possibilidades, procuram, à sua própria maneira, adaptar as residências às suas necessidades. É muito frequente a construção de muros na frente e laterais das casas, pois confere segurança e privacidade, ou seja, essas intervenções, promovidas pela população, imprimem nas habitações, traços de cultura que vêm enraizados consigo e que a casa de moradia de interesse social não consegue compreender que vai além dos números. Essa discussão passa pela fenomenologia da arquitetura, de Martin Heidegger, que incorpora a essência do lugar, imprimindo nele a relação do homem com o ambiente, suas sensações, a relação do seu corpo com o ambiente, seu sentimento de pertença àquele lugar, que na habitação casa pode ser melhor adequado ao homem.

Dessa forma, foi possível perceber no Residencial a forma de ocupação das casas, a tipologia adotada, os materiais utilizados e as intervenções – reformas, realizadas por parte dos moradores. As casas vêm sofrendo inúmeras modificações que vão de mudanças de revestimento a ampliação dos imóveis e adequação de uso, sendo reafirmada por Norberg Schulz quando afirma que habitar é estar em Paz num lugar protegido.

Figura 04 – Residencial Jardim de Santa Maria – Rua do residencial



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 05 – Residencial Jardim de Santa Maria – Fundo dos lotes



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 06 – Residencial Jardim de Santa Maria – Uso comercial para obtenção de renda



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 07 – Residencial Jardim de Santa Maria – ampliação das residências



Fonte: Próprio autor, 2013



Figura 08 – Residencial Jardim de Santa Maria – Construção de muros



Fonte: Próprio autor, 2013

Figura 09 – Residencial Jardim de Santa Maria – Baixa qualidade de infraestrutura urbana



Fonte: Próprio autor, 2013

Por fim, o último condomínio visitado foi o **Residencial Zilda Arns**, localizado no Bairro Cidade Nova, em fase final de construção. O empreendimento, de 144 UH, possui 3 blocos de apartamentos, todos com plantas adaptadas para deficientes físicos com 44,6 m<sup>2</sup> (Ver Anexo E). Implantado em um terreno bastante acidentado, a fundação dos edifícios encareceu bastante a obra, que acabou recebendo mais pavimentos para ser viabilizada. Assim, o residencial possui blocos com 6 pavimentos, também sem elevadores, no entanto, neste caso, conforme Norma para Condomínio Vertical da Emurb, a construtora deixou a caixa preparada para receber o equipamento em um futuro improvável e, para atender às exigências da legislação local, os edifícios possuem dois acessos independentes em pavimentos diferentes, o térreo e o 4º, conectado ao próximo patamar de nível de estacionamento da implantação.

Quanto à localização, o empreendimento fica em meio a uma área urbana precária, porém consolidada, de um bairro popular da periferia norte da cidade, com infraestrutura e



equipamentos sociais urbanos carentes de melhorias, bairro esse que está conectado à malha urbana consolidada de Aracaju e possui transporte coletivo razoável.

Figura 10 – Residencial Zilda Arns – Vista da rua do empreendimento com seus desníveis



Fonte: Próprio autor, 2014

Figura 11 – Residencial Zilda Arns – Vista do Acesso pelo nível mais alto



Fonte: Próprio autor, 2014

Figura 12 – Residencial Zilda Arns – Vista do futuro estacionamento entre blocos



Fonte: Próprio autor, 2014

Assim como o Residencial Zilda Arns, foi lançado o **Residencial Belvedere** no mesmo logradouro e com configuração topográfica bastante similar. São mais 3 blocos, reunindo 144 unidades habitacionais, com acessibilidade nos apartamentos e a mesma configuração de acessos em dois níveis no mesmo bloco (Ver Anexo F).

O **Residencial São Pedro**, no Bairro Santa Maria, reúne 696 unidades habitacionais em 29 blocos. Estava em tramitação em 2013, até a realização desta pesquisa, não se obteve mais dados sobre ele, no entanto ele foi computado na tabela de empreendimentos e sua planta baixa adaptada se encontra no Anexo G deste trabalho. É um grande conjunto habitacional no Bairro, onde percebe-se a produção em massa da habitação para a Faixa 1, isso acarretará a demanda por escolas, unidades de saúde e outros serviços, além de transporte e infraestrutura suficientes para atender todo o empreendimento e se preparar para a expansão ao seu redor.

Em todos estes empreendimentos a construção é feita através de empresas privadas que visam lucro. Por este motivo, não é algo muito difícil de imaginar que o que prevalece é a lógica de mercado, minimizando gastos para maximizar lucros. Diversos pontos podem ser levantados com esta afirmação, um deles é a ausência total de vegetação em todos os conjuntos e condomínios estudados, sabendo que arborização em um local de moradia não é uma futilidade, mas uma condição de salubridade e conforto para os usuários do espaço. Além disso, a produção habitacional em Aracaju não tem se apresentado diferente do que tem sido visto historicamente na maior parte do país. Tem obedecido às normas do PMCMV, mas, a nível geral, Habitação de Interesse Social ainda é sinônimo de déficit, de pressa e de precariedade. Ainda é sinônimo de uma não-identificação do morador com seu espaço de moradia. O déficit pode diminuir, mas, como foi visto, não somente está distante de atender a grande demanda das classes mais desfavorecidas (uma vez que é a faixa que menor oferece lucro aos empreendedores), mas também, da forma como vêm sendo executados os programas do governo pela iniciativa privada que não cessará de buscar lucro, corre-se um risco muito grande de termos *favelas de interesse social*.

## 5. Habitat Social e o Programa Minha Casa Minha Vida

As habitações populares projetadas e produzidas em praticamente em todo o mundo, em geral são reproduções das habitações da classe média miniaturizada (MONTANER e MUXÍ, 201; 6.000 anos de Habitat, FOLZ, 2003, apud JESUS; SANTANA; SOUZA, 2014). Sobre o projeto dessas moradias, Folz, (2003, p. 76 apud JESUS; SANTANA; SOUZA, 2014) esclarece e alerta que “para projetar adequadamente uma habitação para a população de baixa renda é necessário conhecer o modo de vida dessa população.

A cultura estabelece padrões que devem ser considerados na hora de projetar. As constantes transformações porque a sociedade tem passado devem ser levadas em conta, associadas às condições econômicas da população que não devem ser consideradas estatisticamente, mas em sua individualidade, para que se estabeleça o programa, a configuração e as técnicas de construção. Existe um alto custo econômico e social em razão do desconforto das habitações, requerendo um desenho que leve em conta o bem-estar dos moradores, que leve em conta suas representações sociais. Um ambiente saudável e confortável cria mais possibilidades de se estabelecer uma melhor convivência entre os moradores e condições para o desenvolvimento da vida social.

Não basta dividir os cômodos com metragens mínimas, achar uma densidade-limite e considerar resolvido o interior dessa moradia. O desenho da habitação popular, na verdade, é condicionado, em última instância, aos aspectos de ordem cultural, relacionados aos hábitos e costumes sociais, próprios de uma organização social, determinada geográfica e historicamente, no limite da salubridade. As restrições econômicas, específicas desse segmento da população, constituem item fundamental a ser considerado no projeto dessas unidades habitacionais. Os espaços externos à moradia se relacionam de formas inseparáveis. São constituídos pelo entorno das casas que complementam as habitações, que favorecem as relações sociais. Portanto, os espaços externos públicos também têm igual importância no projeto da morada, como complemento da habitação, de interação e integração social.

O PMCMV, assim, se apresenta como uma política neoliberalizante que limita a ação social porque delega ao mercado a produção da habitação de interesse social, mercado de economia flexível, baseada no consumo ilimitado;

Heidegger (apud NESBITT, 2008, p. 260) trata a globalização como uma noção de progresso cujo movimento das sociedades, em vez de se inspirar em ideais transcendentais, pouco a pouco se restringe a ser apenas o resultado mecânico da livre

concorrência entre seus diferentes componentes. É a passagem da ciência à técnica, é a morte dos grandes ideais ou o desaparecimento dos fins em proveito do meio.

Buscamos concentrar o pensamento na essência do habitar. O passo seguinte, nesse sentido, seria perguntar: o que acontece com o habitar nesse tempo que tanto dá a pensar? Fala-se por toda parte e com razão de crise habitacional. E não apenas se fala, mas se põe a mão na massa. Tenta-se suplantar a crise através da criação de conjuntos habitacionais, incentivando-se a construção habitacional mediante um planejamento de toda a questão habitacional. Por mais difícil e angustiante, por mais avassaladora e ameaçadora que seja a falta de habitação, a crise propriamente dita do habitar não se encontra primordialmente na falta de habitações. A crise propriamente dita do habitar consiste em que os mortais precisam sempre de novo buscar a essência do habitar, consiste em que os mortais devem primeiro aprender a habitar. (Martin Heidegger)

Favelas disfarçadas diz respeito às intervenções do Estado brasileiro no sentido de suprir o déficit habitacional da população sem rendimentos e com rendimentos até R\$ 1600,00. A forma que o Estado vem atuando atende aos interesses do mercado do capital imobiliário, sem, entretanto, atacar a questão da habitação social no Brasil em termos qualitativos, em outras palavras, sem levar em conta a questão da habitação em sua essência: um problema relacionado ao habitat, ou seja, compreendendo a habitação muito além das fronteiras da casa.

O PMCMV em Aracaju, portanto, é uma demonstração inequívoca de que o Brasil continua abordando a questão da habitação de uma forma limitada, relacionando-a com o déficit, deixando de atender, dessa forma, as reais necessidades da população. O que de fato se verifica é que as unidades hoje construídas serão as favelas do amanhã.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A crise habitacional no Brasil é um problema antigo e presente em todo o país. O histórico dos programas criados para saná-la é extenso, mas nenhum obteve resultados como o Programa Minha Casa Minha Vida em termos quantitativos, embora esses números não sejam relevantes em Aracaju.

O PMCMV, institucionalizado pela Lei 11.977 de 2009, do ponto de vista legal anulou o Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, bem como o PlanHab, abortando os avanços institucionais que tiveram início com a criação do MCidades, desestruturando a tentativa de implantação de uma nova abordagem para a questão da habitação de interesse social no Brasil.

A atual situação do quadro habitacional no Brasil e em Aracaju encontra-se precária. Mesmo com a população conseguindo um aumento considerável de renda, nos deparamos com um déficit habitacional importante, essencialmente no segmento social mais pobre. Trata-se de um déficit que, na realidade, esconde a precariedade e dificuldade porque passa a maioria da população brasileira e aracajuana. Apesar dos grandes esforços empreendidos pela Fundação João Pinheiro e o Ministério das Cidades, a quantificação da habitação não revela as reais condições em que se encontra a maioria da população. Este trabalho revela que são dificuldades que só conseguem ser apreendidas a partir da compreensão da inserção urbana dessa população e do esclarecimento sobre as questões de representação do seu universo social.

Para Martin Heidegger, a crise da habitação consiste em que os mortais precisam sempre estar buscando a essência do habitar, precisa-se, inicialmente, aprender a habitar, estar no mundo, relacionando-se com a terra, o céu, os mortais e os deuses. A crise ocorre em função do desenraizamento, ou seja, ela acontece pelo fato do homem não pensar a crise como crise do habitar. Habitar é o traço essencial do ser de acordo com o qual os mortais são.

De que modo, porém, os mortais poderiam corresponder a esse apelo se não tentando, na parte que lhes cabe, conduzir o habitar a partir de si mesmo até a plenitude de sua essência? Isso, eles [os mortais] fazem plenamente construindo a partir do habitar e pensando em direção ao habitar. Para Heidegger, o habitar é o ser do homem no mundo e a habitação a sua expressão material, a construção. Um caminho para se pensar a crise da habitação, portanto, é acompanhar a evolução do habitat humano.

Então, a condução do habitar a partir de si mesmo até a plenitude de sua essência, deve levar em conta, além dos dados essencialmente quantitativos, os dados qualitativos.

A iniciativa do Ministério das Cidades a partir de 2003, que passou a abordar a questão da habitação vinculada ao desenvolvimento urbano, foi o primeiro passo no sentido de se alcançar a essência do habitar. Entretanto, o PAC, e com ele o PMCMV, abortaram esse caminhar para uma relação com a terra, os mortais e os deuses, reduzindo a habitação a um número e fazendo com que as definições habitacionais do programa social Minha Casa Minha Vida, direcionado à faixa de renda até R\$ 1600, não passassem de meras orientações sujeitas à ação mercadológica.

Em Aracaju, essa situação é bastante evidente, quando se analisa as condições habitacionais relacionadas aos conjuntos implantados pelo PMCMV. Destacam-se, nessa situação, conjuntos construídos de forma precária, distantes da malha urbana, sem a acessibilidade e infraestrutura necessárias, plantas com dimensões reduzidas, sem privacidade e sem conforto ambiental. Sem falar no pouco número de unidades construídas, em função da grande demanda. São habitações que não levam em conta a inserção urbana nem as representações sociais que a diversidade cultural exige.

Harvey afirma que a política e produção habitacional no Brasil vêm sendo orientadas pelos ditames de uma lógica de mercado que incide perversamente na ocupação e construção do espaço urbano, bem como na eficácia de medidas de redução de desigualdades socioespaciais. O PMCMV confirma esse fato ao sujeitar o papel das administrações públicas a coadjuvante e viabilizador da efetivação dos interesses empresariais, caracterizando-se, assim, como um programa habitacional extremamente mercadológico e empreendedorista.

A complementação do apelo à essência do habitat, sem dúvidas, passa pela inserção do ser no mundo e enfrentamento da crise. O ser no mundo nada mais é que a inserção desse homem no espaço urbano, mas isso só não basta. É preciso avançar complementando essa essência com as representações desse ser na sociedade. Agregando, dessa forma, às questões quantificáveis, a introdução de questões que não podem ser quantificadas, mas podem ser compreendidas a partir da leitura desse ser no mundo, ou seja, suas representações sociais.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVESANI, Maria do Carmo. O papel do gestor municipal na promoção da sustentabilidade urbana na produção da Habitação de Interesse Social. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, [2014?].

\_\_\_\_\_. O Programa Minha Casa Minha Vida e sua articulação com o planejamento urbano. Reflexo dos Programas Federais nos Municípios – II Encontro dos Municípios com o Desenvolvimento Sustentável. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, abr/2013.

BLANCO, Mirian. Construtora revela custos de empreendimento no “Minha Casa Minha Vida” – Custos e suprimentos. Revista Construção e Mercado. Ed. PINI. Publicado em junho de 2009. Edição 95. Disponível em <http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/95/artigo299235-1.aspx>. Acesso em 17/02/2015 às 04h21.

BARBO, André Roriz de Castro. **Análise comparativa de indicadores de carência habitacional urbana**: Fundação João Pinheiro, Fundação SEADE e HABITAT/ONU. São Carlos: UFSCar, 2006. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de São Carlos, 2005.

BONDUKI, Nabil. **Do projeto Moradia ao Minha Casa, Minha Vida**. In: Teoria e Debate. Maio/jun. 2009, São Paulo. Disponível em [http://www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=281:do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=281:do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68). Acesso em 16/02/2015.

\_\_\_\_\_. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BRASIL. **Lei nº 11.977** de 07 de julho de 2009. (Minha Casa Minha Vida).

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. **Déficit Habitacional no Brasil. 2008**. Brasília, Ministério das Cidades, 2011. Elaboração Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. **Déficit Habitacional no Brasil: municípios selecionados e microrregiões geográficas**. 2ª ed. Brasília, Ministério das Cidades, 2006. Elaboração Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

\_\_\_\_\_. **11º Balanço PAC 2** (2011-2014). Disponível em <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac/publicacoesnacionais/v/6aac64e8>. Acesso em 22/12/2014.

\_\_\_\_\_. **10º Balanço PAC 2: Regional Sergipe** (Março-Junho/2014). Disponível em <http://www.pac.gov.br/pub/up/relatorio/058de2ada32f85d565b46947f71afff5.pdf>. Acesso em 15/02/2015.

CAIXA. **Números: acompanhe o maior programa habitacional brasileiro**. Disponível em <http://mcmv.caixa.gov.br/numeros/>. Acesso em 13/02/2015.

CARDOSO, Adauto Lucio (Organizador). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

Discurso da Presidenta da República, Dilma Rousseff, durante cerimônia de lançamento do programa Minha Casa Minha Vida 2. **Portal do Planalto**. Brasília, 04/07/2014 Disponível em <http://www2.planalto.gov.br/acompanhe-o-planalto/discursos/discursos-da->

[presidenta/discurso-da-presidenta-da-republica-dilma-rousseff-na-cerimonia-de-lancamento-do-programa-minha-casa-minha-vida-2](#). Acesso em 16/02/2015.

FRANÇA, Sarah Lúcia Alves. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus reflexos no espaço em Aracaju-SE, Brasil**: Dispersão Urbana e Periferização da Moradia. Disponível em [http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST-CDR-008-4\\_FRANCA.pdf](http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST-CDR-008-4_FRANCA.pdf). Acesso em 22/12/2014.

JESUS, A. P. dos S. de; SANTANA, F. T. S. de; SOUZA, F. A. S. de. **Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida direcionado ao grupo com rendimentos entre zero e três salários mínimos em Aracaju**. 2013-2014. Pesquisa científica. Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras-SE, 25/nov/2014.

MAGALHÃES, Inês. Resultados e Desafios do Programa Minha Casa Minha Vida. Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, nov/2013.

MARICATO, Ermínia e LEITÃO, Karine. **Notas sobre a globalização, crise e cidades no Brasil**. In: LEAL, Suely, LACERDA, Norma. **Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat**: Olhares cruzados Brasil e França. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2010.

Ministério das Cidades. **Especificações Mínimas Programa Minha Casa Minha Vida/FAR** – Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013. Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. Disponível em [http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes\\_casa\\_port168.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Especificacoes/especificacoes_casa_port168.pdf). Acesso em 26/08/2014.

\_\_\_\_\_. **Plano Nacional de Habitação**. Versão para debates. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação. Primeira impressão: Maio/2010.

\_\_\_\_\_. **Portaria nº 168**, de 12 de abril de 2013. Disponível em <http://www.abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/2013/08/Portaria-168-MCidades.pdf>. Acesso em 12/02/2015.

\_\_\_\_\_. **Portaria nº 465**: Relação dos Municípios enquadrados no item 4, Anexo I da Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013. Disponível em [http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Portarias/portaria\\_465.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Portarias/portaria_465.pdf). Acesso em 12/02/2015.

\_\_\_\_\_. **Relatório de Auditoria Anual de Contas**. Disponível em <http://sistemas.cgu.gov.br/relats/uploads/RA201406162>. Acesso em 13/02/2015.

NESBITT, Kate. **Uma nova agenda para a arquitetura**: Antologia Teórica (1965-1995). 2ª Ed., São Paulo: Cosac Naify, 2008.

Prefeitura Municipal de Aracaju. **PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Aracaju, 2010.

\_\_\_\_\_. Empresa Municipal de Obras e Urbanização. Divisão de Licenciamento Multiresidencial – Condomínio Vertical. Emurb, 2011. Disponível em [http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/2011/02/DLM\\_Normas\\_CondominioVertical.pdf](http://www.aracaju.se.gov.br/userfiles/emurb/2011/02/DLM_Normas_CondominioVertical.pdf).

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**: Habitação e especulação, o direito à moradia, os movimentos populares. 10ª Ed. São Paulo: Contexto, 2013. (Repensando a Geografia).



SERGIPE. **Plano estadual de habitação de interesse social do estado de Sergipe** - PEHIS. Governo do Estado de Sergipe, 2011.

SOUZA, Fernando Antônio Santos de. **Projeto de Pesquisa**: Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida direcionado ao grupo com rendimentos entre zero e três salários mínimos em Aracaju. 2013. Pesquisa científica. Núcleo de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras-SE, 2013.

VALADARES, Lícia do Prado. **Estudos recentes sobre habitação no Brasil** – Repensando a habitação no Brasil: debates urbanos. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.

VASGAS, H. C; ARAUJO, C. P. de. **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014.

## ANEXO A

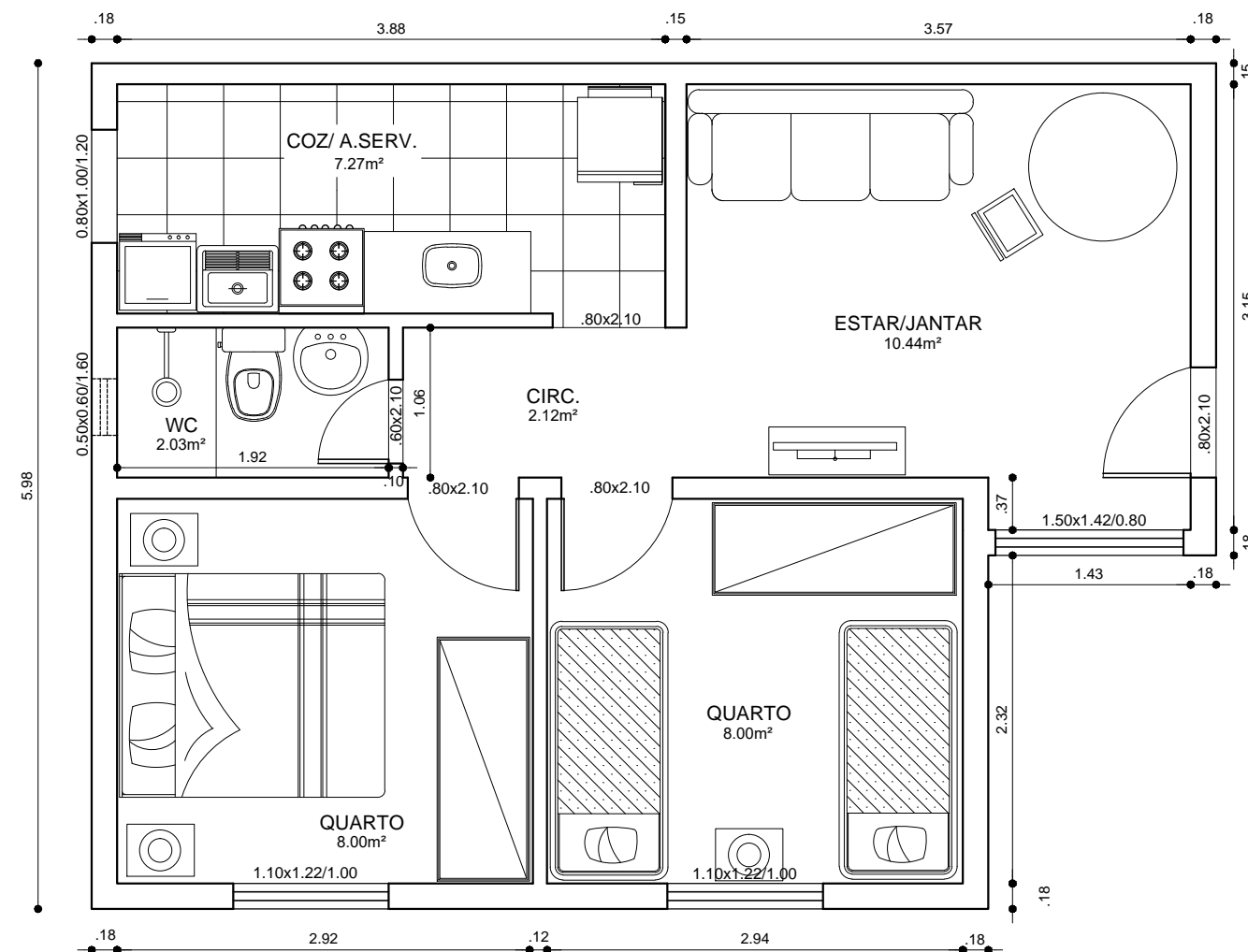
Ministério das  
Cidades
**Programa Minha Casa Minha Vida / FAR**  
**Especificações Mínimas**

Publicada em 06/06/2014

<b>Casa*</b> (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 168, de 12 de abril de 2013)	
	Casa com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço (externa) / circulação / banheiro.
<b>DIMENSÕES DOS CÔMODOS</b> (Estas especificações não estabelecem área mínima de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versam sobre dimensões mínimas dos ambientes)	
<b>Dormitório casal</b>	Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
<b>Dormitório duas pessoas</b>	Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.
<b>Cozinha</b>	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.
<b>Sala de estar/refeições</b>	Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.
<b>Banheiro</b>	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro – (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box. Todas as unidades habitacionais deverão permitir a adaptação para pessoas com deficiência na forma prevista no item 7.3.4 da NBR 9050.
<b>Área de Serviço</b>	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m).
<b>Em Todos os Cômodos</b>	Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Deve ser possível inscrever, em todos os cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para rotação de 180° definido pela NBR 9050 (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos.
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS</b>	
<b>Área útil (área interna sem contar áreas de paredes)</b>	A área mínima deve ser a resultante das dimensões mínimas atendendo o mobiliário mínimo definido no item 1 destas especificações mínimas, considerando-se dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro e circulação, não podendo ser inferior à 36,00 m².
<b>Pé direito mínimo</b>	2,50 m, admite-se 2,30 m no banheiro. Adotar pé-direito maior quando o Código de Obras ou leis municipais assim estabelecerem.
<b>Cobertura</b>	Em telha cerâmica/concreto com forro ou de fibrocimento (espessura mínima de 6mm) com laje, sobre estrutura de madeira ou metálica. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas ou sistemas de cobertura inovador com chancela do SINAT. No caso de opção beiral, este deverá ter no mínimo 0,50m. Vedado o uso de estrutura metálica em empreendimentos localizados em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos. No caso de área de serviço externa, prever cobertura, com a mesma telha da UH, com dimensão mínima de 1,20m x 1,20m.
<b>Revestimento Interno</b>	Massa única, gesso (exceto banheiros, cozinhas ou áreas de serviço) ou concreto regularizado para pintura.
<b>Revestimento Externo</b>	Massa única ou concreto regularizado para pintura.
<b>Revestimento Áreas Molhadas</b>	Azulejo com altura mínima de 1,50 m em todas as paredes do banheiro, cozinha e área de serviço.
<b>Revestimento áreas comuns</b>	Massa única, gesso ou concreto regularizado para pintura.
<b>Portas e Ferragens</b>	Portas em madeira. Admite-se de alumínio para regiões litorâneas ou meios agressivos e de aço para demais regiões no acesso à unidade. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (0,60 m interno e 0,30 m externo), maçanetas de alavanca com altura entre 0,90 m e 1,10 m do piso.
<b>Janelas</b>	Completa, de alumínio para regiões litorâneas ou meios agressivos e de aço para demais regiões. Vão de 1,50 m² nos quartos e 2,00 m² na sala, sendo admissível uma variação de até 5%. Vedado o uso de cobogós em substituição a esquadria. Obrigatório uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30m. Obrigatório uso de peitoril com pingadeira ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.
<b>Pisos</b>	Cerâmica esmaltada em toda a unidade, com rodapé, e desnível máximo de 15mm.
<b>Ampliação da UH</b>	Os projetos deverão prever a ampliação das casas.
<b>PINTURAS</b>	
<b>Paredes internas</b>	Tinta PVA.
<b>Paredes de áreas molhadas</b>	Tinta acrílica.
<b>Paredes externas</b>	Tinta acrílica ou textura impermeável.
<b>Tetos</b>	Tinta PVA.
<b>Esquadrias</b>	Em esquadrias de aço, esmalte sobre fundo preparador. Em esquadrias de madeira, esmalte ou verniz.
<b>LOUÇAS E METAIS</b>	
<b>Lavatório</b>	Louça sem coluna e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
<b>Vaso Sanitário</b>	Louça com caixa de descarga acoplada.
<b>Tanque</b>	Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
<b>Pia cozinha</b>	Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS</b>	
<b>Número de pontos de tomadas elétricas</b>	2 na sala, 4 na cozinha, 1 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 tomada para chuveiro elétrico (mesmo em caso de aquecimento solar).
<b>Número de pontos diversos</b>	1 ponto de telefone, 1 ponto de antena e 1 ponto de interfone (em condomínios).
<b>Número de circuitos</b>	Prever circuitos independentes para chuveiro (dimensionado para a potência usual do mercado local), tomadas e iluminação.
<b>Interfone</b>	Instalar sistema de porteiro eletrônico em condomínios.
<b>Geral</b>	Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.
<b>Pontos de iluminação</b>	Instalar bocal em todos os pontos de iluminação da UH. Instalar luminária completa, incluindo lâmpada, para as áreas de uso comum.

Publicada em 06/06/2014

<b>Casa* (Para contratação com valor máximo de aquisição da unidade de acordo com o item 7.1 do Anexo I da Portaria N° 168, de 12 de abril de 2013)</b>	
<b>DIVERSOS</b>	
<b>Reservatório</b>	Caixa d'água de 500 litros ou de maior capacidade quando exigido pela concessionária local. Para reservatório elevado de água potável, em condomínio, prever instalação de no mínimo 2 bombas de recalque com manobra simultânea.
<b>Vagas</b>	Vagas de garagem conforme definido na legislação municipal.
<b>Cercamento do condomínio</b>	Os condomínios não deverão possuir cercamento. Admitir-se-á o cercamento quando solicitado pelo município e neste caso será alambrado com baldrame e altura mínima de 1,80 m no entorno do condomínio.
<b>Proteção da alvenaria externa</b>	Em concreto com largura mínima de 0,60m ou 0,10 m maior que o beiral do telhado. Nas áreas de serviços externas, deverá ser prevista calçada com largura de 1,30m e comprimento de 2,40m na região do tanque e máquina de lavar.
<b>Calçadas para circulação interna no condomínio</b>	Largura mínima de 1,20 m livre nas áreas internas do condomínio e de 1,50 m nas vias públicas.
<b>Máquina de Lavar</b>	Prever solução para máquina de lavar roupas com pontos elétrico, de água e de esgoto exclusivos.
<b>Equipamento de lazer / uso comunitário</b>	Obrigatório para empreendimentos em condomínio, com 60 UH ou mais, devendo prever recursos de, no mínimo, 1% da soma dos custos de infraestrutura e edificações. Considerado o valor destinado para este item, serão produzidos os equipamentos a seguir especificados, obrigatoriamente nesta ordem: centro comunitário; espaço descoberto para lazer/recreação infantil; e quadra de esportes.
	Em condomínio, obrigatória a execução de depósito de lixo e local para armazenamento de correspondência.
<b>TECNOLOGIAS INOVADORAS</b>	
	Aceitáveis quando em acordo com o disposto na letra "e" do item 2 do Anexo I da Portaria n° 168, de 12 de abril de 2013, do Ministério das Cidades
<b>SUSTENTABILIDADE</b>	
	Aquecimento solar nas unidades (item obrigatório em todas as regiões). Sistema aprovado pelo INMETRO.
	Medição individualizada de água e gás (ou sistema de botijão individualizado).
<b>INFRAESTRUTURA</b>	
	Pavimentação definitiva, calçadas, guias, sarjetas e sistema de drenagem. A Construtora somente poderá iniciar as obras de drenagem e de pavimentação após aprovação do respectivo projeto executivo pelos órgãos municipais competentes. Eventuais alterações de projetos somente poderão ser efetuadas com a aprovação do órgão que aprovou o projeto. A Construtora deverá comunicar ao município quando iniciará as obras de pavimentação e drenagem. É facultado ao órgão que aprovou os projetos o acompanhamento da execução das obras. Vedado o uso de tratamento superficial.
	Sistema de abastecimento de água. A Construtora somente poderá iniciar as obras do sistema de abastecimento de água após aprovação do respectivo projeto executivo pela concessionária. Eventuais alterações de projetos somente poderão ser efetuadas com a aprovação da concessionária. A Construtora deverá comunicar a concessionária quando iniciará as obras do sistema de abastecimento de água. É facultado à concessionária o acompanhamento da execução das obras.
	A solução de esgotamento sanitário deverá ser em rede interligada a estação de tratamento de esgoto. Admitir-se-á outro tipo de solução de esgotamento sanitário, desde que aprovada pela concessionária ou pelo município, para empreendimento, ou conjunto de empreendimentos contíguos, conforme definido no subitem 2.4.1 do Anexo IV, da Portaria n° 168, de 2013, com menos de 500 (quinhentas) unidades habitacionais. A Construtora somente poderá iniciar as obras do sistema de esgotamento sanitário após aprovação do respectivo projeto executivo pela concessionária, ou pelo município quando a concessionária não for a responsável pela operação. Eventuais alterações de projetos somente poderão ser efetuadas com a aprovação de quem aprovou o projeto executivo. A Construtora deverá comunicar a concessionária quando iniciará as obras do sistema de esgotamento sanitário. É facultado à concessionária o acompanhamento da execução das obras.
	Energia elétrica e iluminação pública.
<b>ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO</b>	
<b>Áreas de uso comum</b>	Deverá ser garantida a rota acessível em todas as áreas públicas e de uso comum no empreendimento. Orientações disponíveis na Cartilha de Acessibilidade a Edificações e Espaços e Equipamentos Urbanos, elaborada pela CAIXA.
<b>Unidades adaptadas</b>	Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, de acordo com a demanda, com kits de adaptação conforme especificado no sítio <a href="http://www.cidades.gov.br">www.cidades.gov.br</a>
<b>OBSERVAÇÕES</b>	
	* Edificação residencial unifamiliar de um pavimento.



Planta Baixa - Unidade Habitacional

ESCALA 1/50



ENTRADA DO CONDOMÍNIO



PLAYGROUND

#### QUADRO DE ÁREAS

COZ/SERV	7,27 m²	WC	2,03 m²
ESTAR/JANTAR	10,44 m²	CIRCULAÇÃO	2,12 m²
QUARTO	8,00 m²	ÁREA ÚTIL/APTO	37,86 m²
QUARTO	8,00 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/APTO	44,65 m²

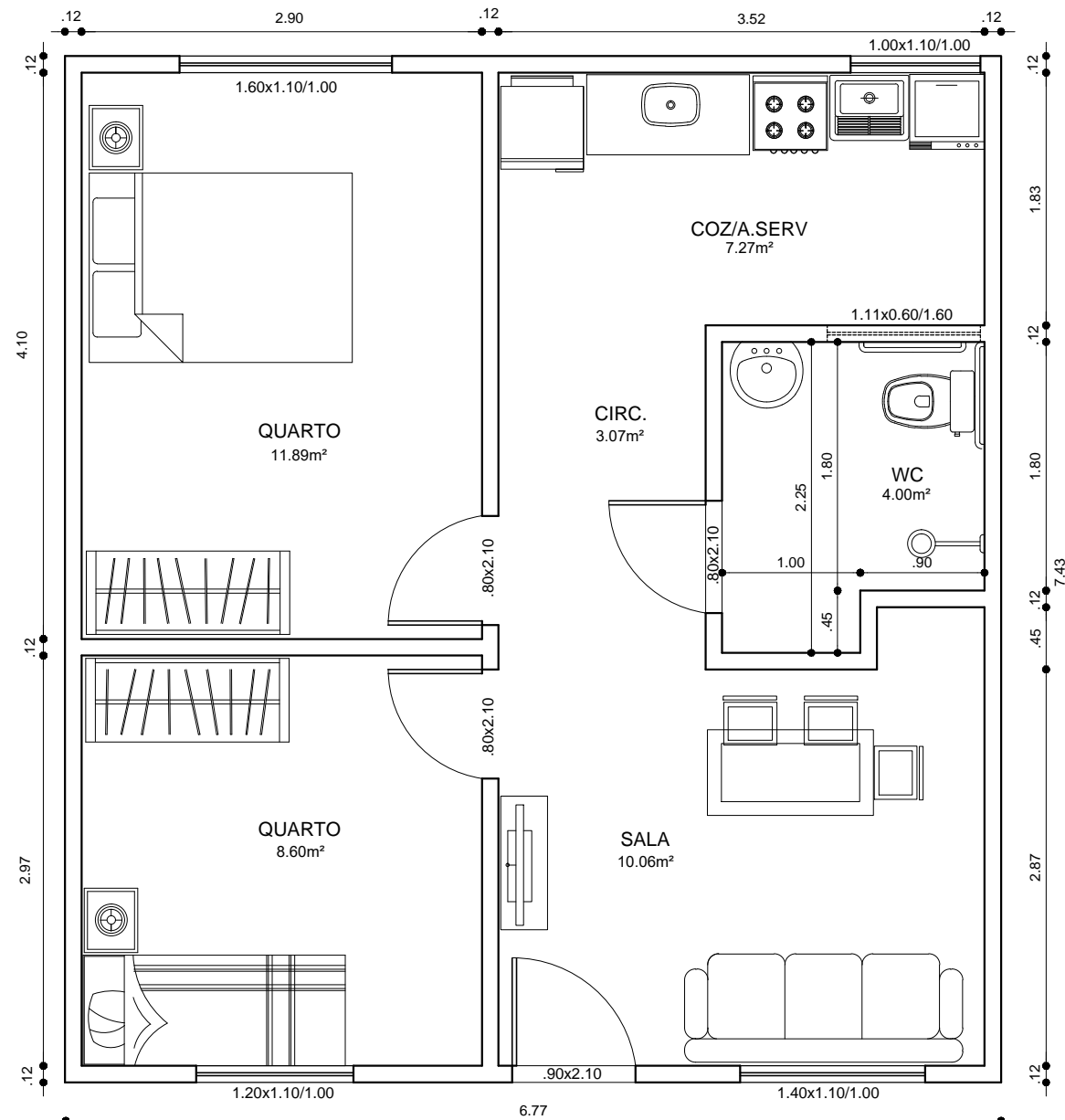
EMPREENDIMENTO		RESIDENCIAL JAIME NORBERTO SILVA	
CONSTRUTORA	IMPACTO ENGENHARIA	TIPOLOGIA	APARTAMENTO
LOCALIZAÇÃO	PORTO D'ANTAS	Nº DE UN. HABITACIONAIS	360
OBSERVAÇÕES	4 APARTAMENTOS POR PAVIMENTO 5 PAVIMENTOS POR BLOCO SISTEMA DE GÁS ENCANADO	Nº DE BLOCOS	18
		SITUAÇÃO	ENTREGUE EM 2012



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE  
CAMPUS DE LARANJEIRAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



TÍTULO	FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA
PRANCHA	ANEXO B - UNIDADE DE HABITAÇÃO PADRÃO DO RESIDENCIAL JAIME NORBERTO SILVA		FOLHA 01 / 06



Planta Baixa - Unidade Habitacional

ESCALA 1/50



RESIDENCIAL JAIME NORBERTO SILVA



CASAS ADAPTADAS

#### QUADRO DE ÁREAS

COZ/SERV	7,27 m²	WC	4,00 m²
SALA	10,06 m²	CIRCULAÇÃO	3,07 m²
QUARTO	11,89 m²	ÁREA ÚTIL/CASA	44,89 m²
QUARTO	8,60 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/CASA	50,35 m²

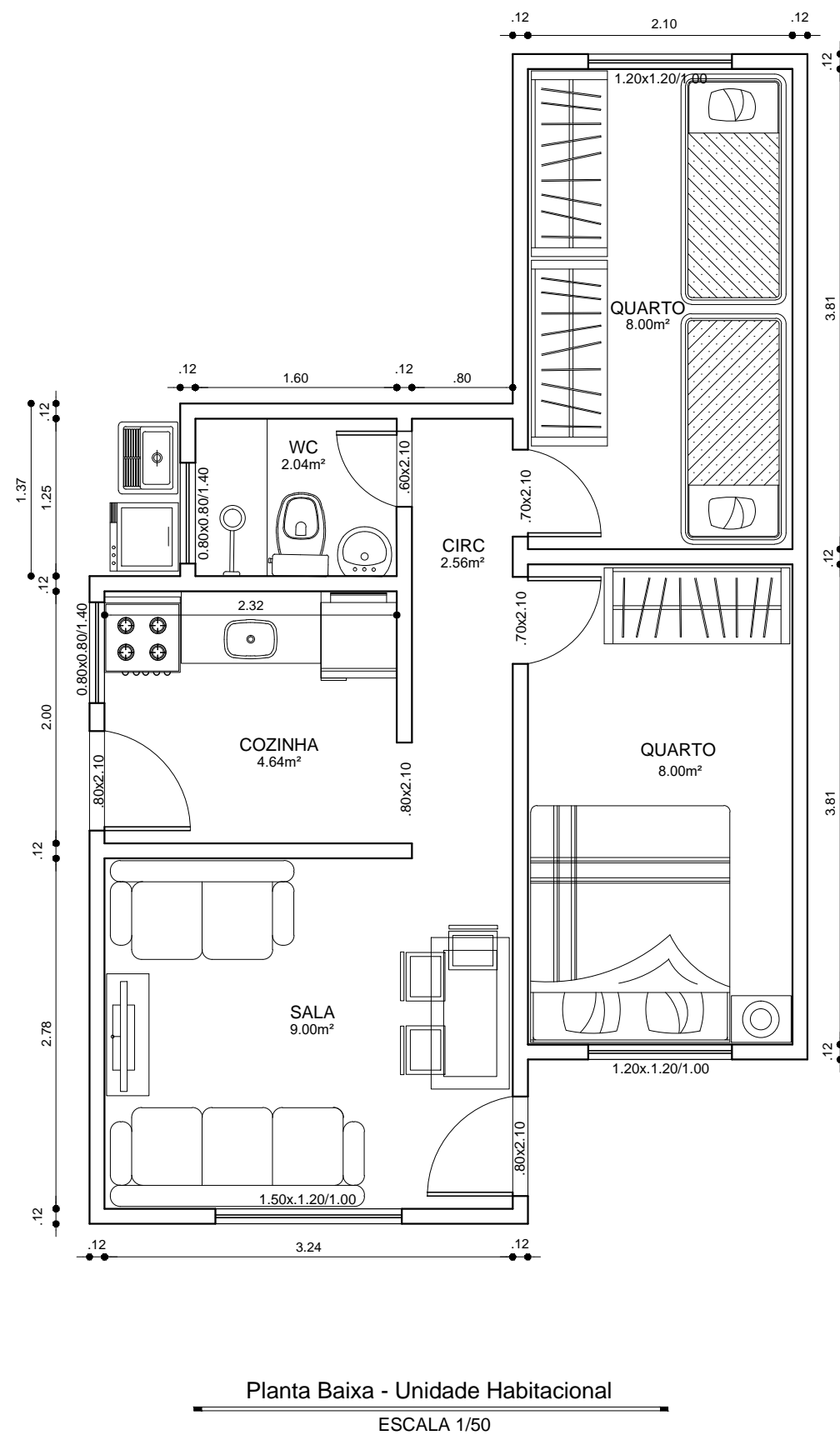
EMPREENDIMENTO		RESIDENCIAL JAIME NORBERTO SILVA	
CONSTRUTORA	IMPACTO ENGENHARIA	TIPOLOGIA	CASA
LOCALIZAÇÃO	PORTO D'ANTAS	Nº DE UN. HABITACIONAIS	9
OBSERVAÇÕES	UNIDADES ADAPTADAS PARA PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS SISTEMA DE GÁS ENCANADO		Nº DE BLOCOS -
		SITUAÇÃO	ENTREGUE EM 2012



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE  
CAMPUS DE LARANJEIRAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



TÍTULO	FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA
PRANCHA	ANEXO C - UNIDADE DE HABITAÇÃO CASA ADAPTADA RESIDENCIAL JAIME NORBERTO SILVA		FOLHA 02/06



Planta Baixa - Unidade Habitacional  
ESCALA 1/50



RUA DO RESIDENCIAL



FUNDO DOS LOTES





BAIXA QUALIDADE DE INFRAESTRUTURA



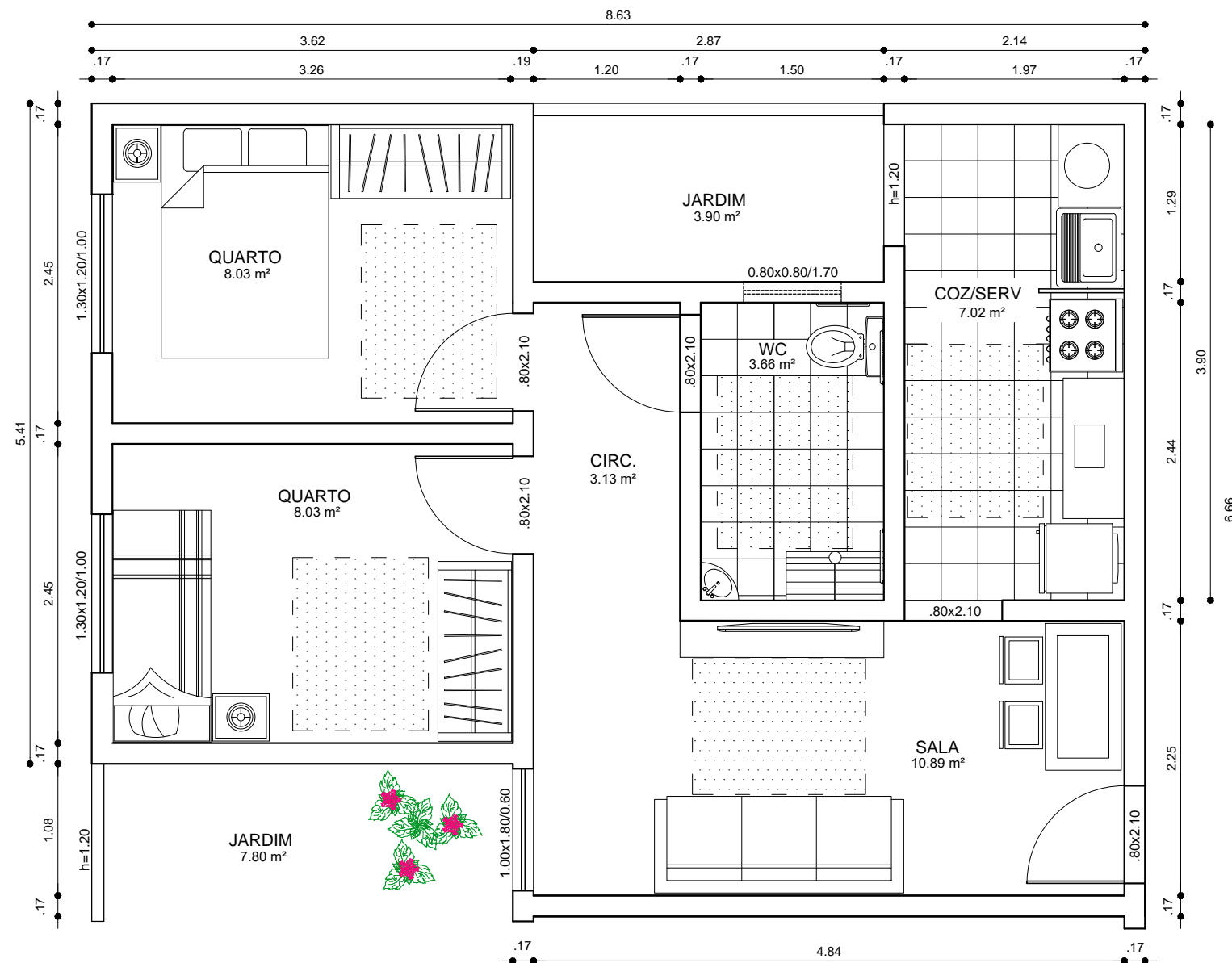
USO COMERCIAL PARA OBTENÇÃO DE RENDA

QUADRO DE ÁREAS			
COZINHA	4,64 m²	WC	2,04 m²
SALA	9,00 m²	CIRCULAÇÃO	2,56 m²
QUARTO	8,00 m²	ÁREA ÚTIL/CASA	34,24 m²
QUARTO	8,00 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/CASA	39,71 m²

EMPREENDIMENTO		RESIDENCIAL JARDIM DE SANTA MARIA	
CONSTRUTORA	ENGE B ENGENHARIA	TIPOLOGIA	CASA
LOCALIZAÇÃO	SANTA MARIA	Nº DE UN. HABITACIONAIS	281
OBSERVAÇÕES	TERRENOS COM ÁREA TOTAL DE 240 m² UNIDADES ADAPTADAS COM 39,29 m² DE ÁREA ÚTIL		Nº DE UN. ADAPTADAS 31
		SITUAÇÃO	ENTREGUE EM 2012

		<b>UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE</b> CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO		
TÍTULO		FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA	
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA	
PRANCHA	ANEXO D - UNIDADE DE HABITAÇÃO PADRÃO DO RESIDENCIAL JARDIM DE SANTA MARIA			FOLHA 03 / 06





Planta Baixa - Unidade Habitacional Adaptada  
ESCALA 1/50



VISTA DO FUTURO ESTACIONAMENTO



VISTA DO ACESSO SUPERIOR



VISTA DO EMPREENDIMENTO  
COM SEUS DESNÍVEIS

QUADRO DE ÁREAS			
COZ/SERV	7,02 m²	WC	3,66 m²
SALA	10,89 m²	CIRCULAÇÃO	3,13 m²
QUARTO	8,03 m²	ÁREA ÚTIL/APTO	40,76 m²
QUARTO	8,03 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/APTO	48,96 m²

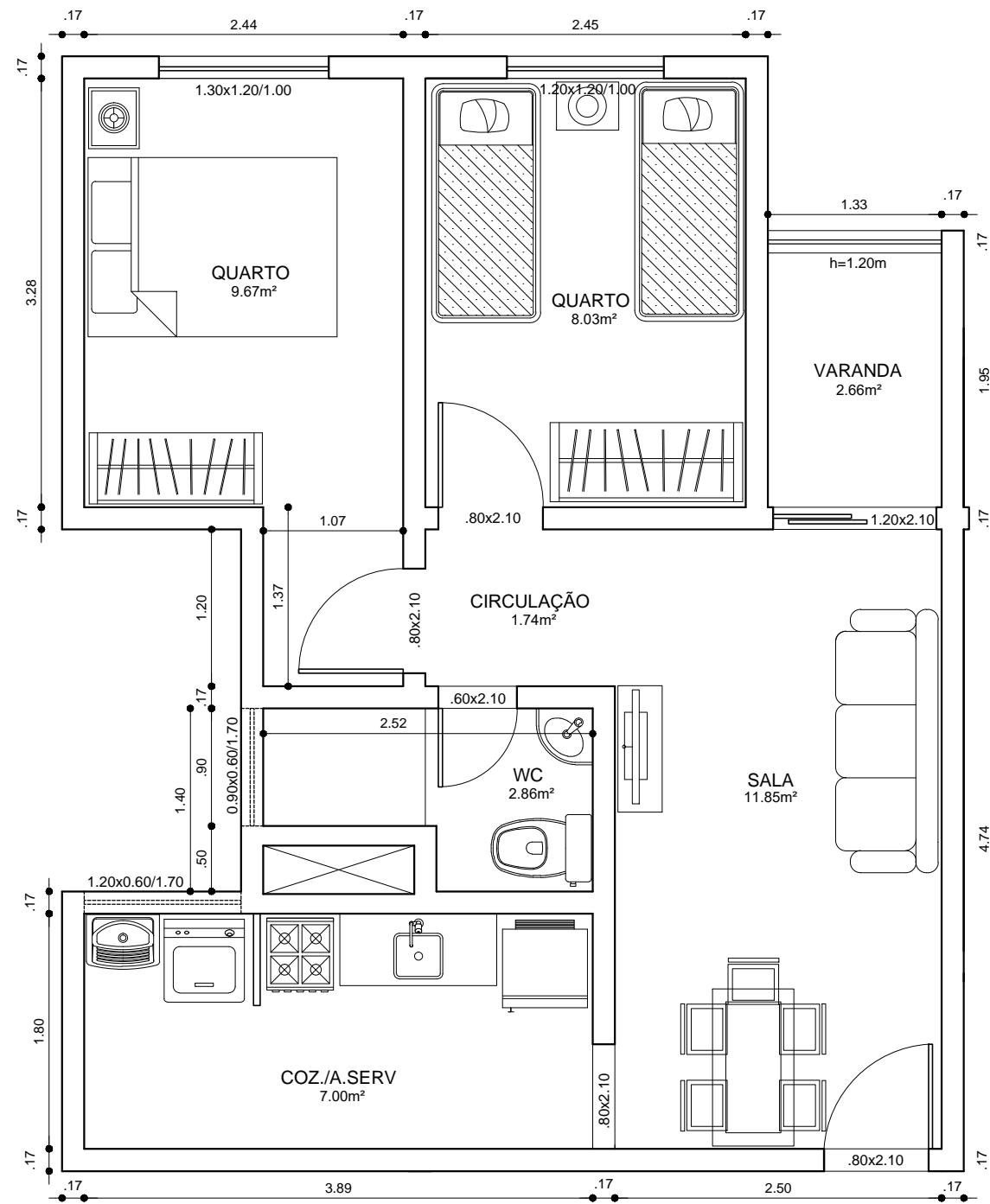
EMPREENDIMENTO		RESIDENCIAL ZILDA ARNS	
CONSTRUTORA	ALVORADA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.	TIPOLOGIA	APARTAMENTO
LOCALIZAÇÃO	CIDADE NOVA	Nº DE UN. HABITACIONAIS	144
OBSERVAÇÕES	8 APARTAMENTOS POR PAVIMENTO 6 PAVIMENTOS POR BLOCO ACESSO PELO TÉRREO E 4º ANDAR PREVÊ ESPAÇO PARA ELEVADOR		Nº DE BLOCOS 3
		SITUAÇÃO	CONSTRUÇÃO



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE  
CAMPUS DE LARANJEIRAS  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



TÍTULO	FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA
PRANCHA	ANEXO E - UNIDADE DE HABITAÇÃO ADAPTADA DO RESIDENCIAL ZILDA ARNS		FOLHA 04/06





Planta Baixa - Unidade Habitacional

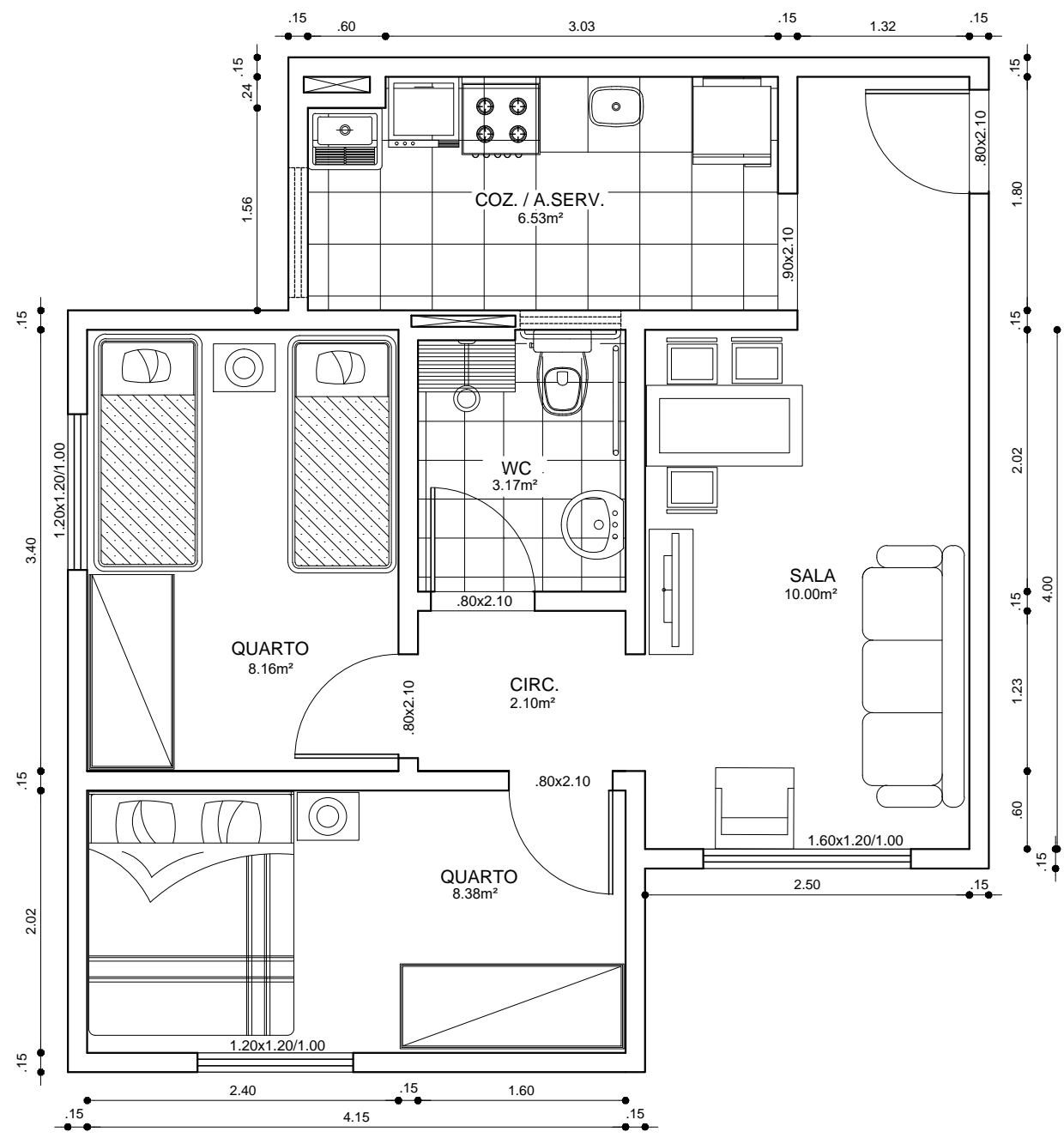
ESCALA 1/50

QUADRO DE ÁREAS			
COZ/SERV	7,00 m²	WC	2,86 m²
ESTAR/JANTAR	11,85 m²	CIRCULAÇÃO	1,74 m²
QUARTO	8,03 m²	ÁREA ÚTIL/APTO	43,78 m²
QUARTO	9,67 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/APTO	53,08 m²

EMPREENDIMENTO		RESIDENCIAL BELVEDERE	
CONSTRUTORA	ACRÓPOLE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	TIPOLOGIA	APARTAMENTO
LOCALIZAÇÃO	CIDADE NOVA	Nº DE UN. HABITACIONAIS	144
OBSERVAÇÕES	8 APARTAMENTOS POR PAVIMENTO 6 PAVIMENTOS POR BLOCO ACESSO PELO TÉRREO E 4º ANDAR PREVÊ ESPAÇO PARA ELEVADOR	Nº DE BLOCOS	3
		SITUAÇÃO	TRAMITAÇÃO

		UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO		
TÍTULO		FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA	
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA	
PRANCHA	ANEXO F - UNIDADE DE HABITAÇÃO PADRÃO DO RESIDENCIAL BELVEDERE			FOLHA 05 / 06







Planta Baixa - Unidade Habitacional Adaptada  
ESCALA 1/50

QUADRO DE ÁREAS			
COZ/SERV	6,53 m²	WC	3,17 m²
SALA	10,00 m²	CIRCULAÇÃO	2,10 m²
QUARTO	8,16 m²	ÁREA ÚTIL/APTO	38,34 m²
QUARTO	8,38 m²	ÁREA CONSTRUÍDA/APTO	48,04 m²

EMPREENDIMENTO	RESIDENCIAL SÃO PEDRO		
CONSTRUTORA	CASA NOVA/UNIÃO	TIPOLOGIA	APARTAMENTO
LOCALIZAÇÃO	SANTA MARIA	Nº DE UN. HABITACIONAIS	696
OBSERVAÇÕES	6 APARTAMENTOS POR PAVIMENTO 4 PAVIMENTOS POR BLOCO	Nº DE BLOCOS	29
		SITUAÇÃO	TRAMITAÇÃO

	UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE CAMPUS DE LARANJEIRAS DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO		
TÍTULO	FAVELAS DISFARÇADAS O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARACAJU/SE		
DATA	MARÇO/2015	DISCENTE	FLÁVIA TAUANE SANTOS DE SANTANA
ESCALA	1:50	ORIENTADOR	DR. FERNANDO ANTONIO SANTOS DE SOUZA
PRANCHA	ANEXO G - UNIDADE DE HABITAÇÃO ADAPTADA DO RESIDENCIAL SÃO PEDRO		FOLHA 06/06